

Prot. 2234

**Oggetto:** I: circolare ordini di liberazione

**Mittente:** Giuseppina Schittino <giuseppina.schittino@giustizia.it>

**Data:** 13/01/2017 11:36

**A:** <segreteria@avvocatipalermo.it>

13 GEN. 2017

---

**Da:** Rosa Tortorici [mailto:rosa.tortorici@giustizia.it]

**Inviato:** mercoledì 11 gennaio 2017 12:33

**A:** GIUSEPPINA.SCHITTINO@GIUSTIZIA.IT

**Oggetto:** I: circolare ordini di liberazione

---

**Da:** GALLUCCI DANIELE [mailto:daniele.gallucci@giustizia.it]

**Inviato:** mercoledì 11 gennaio 2017 10:29

**A:** TORTORICI ROSA

**Oggetto:** circolare ordini di liberazione

Va inviata anche questa a tutti i soggetti che ho indicato nella mail precedente.

— Allegati: —

circolare ordine liberazione.pdf

1,1 MB

C.I.

Agl. elto  
Inserire nel sito

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO  
(Avv. Alosi Pietro)

16 GEN. 2017

Mangano  
16 GEN. 2017



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### I giudici delle esecuzioni

**Premesso** che il decreto legge n.59/2016, convertito dalla legge n. 119/2016, ha ridefinito il contenuto dell'art. 560 c.p.c., delineando i presupposti per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato emesso dal g.e.;

considerato che il novellato articolo 560 c.p.c. prevede che: *"Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento impugnabile per opposizione ai sensi dell'articolo 617, la liberazione dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca l'autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile"*;

considerato che la previsione in esame rimette al giudice dell'esecuzione ogni valutazione in merito all'opportunità di disporre la liberazione dell'immobile pignorato e all'individuazione della fase della procedura in cui emettere il relativo ordine (ferma restando la necessità di ordinare la liberazione dell'immobile al momento dell'assegnazione o dell'aggiudicazione);

considerato che tali prerogative costituiscono espressione di un potere discrezionale del giudice dell'esecuzione, come peraltro confermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cassazione Civile Sez. III, n. 6836/2015 che, pur riferendosi al vecchio testo dell'art. 560 c.p.c., esprime principi tuttora validi *"...in materia di espropriazione immobiliare, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..... è rimessa al potere discrezionale del giudice dell'esecuzione la decisione circa l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato prima dell'aggiudicazione e circa i tempi della sua esecuzione a cura del custode, nonché, per contro, circa il rilascio al debitore dell'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile e circa eventuali condizioni cui subordinare tale autorizzazione"*) e dall'impiego da parte del legislatore del verbo "ritiene";

considerato che la scelta di liberare l'immobile non trova alcun ostacolo nell'esigenza di salvaguardare il diritto di abitazione dell'occupante l'immobile

pignorato, atteso che la stessa giurisprudenza di legittimità ha chiarito che tale interesse può considerarsi recessivo di fronte a quello di assicurare il più sollecito ed efficace svolgimento della procedura (cfr. Cassazione Civile Sez. III, n.6836/2015 *“Nel modificare l’art. 560 c.p.c., il legislatore del 2005/2006 ha imposto al giudice dell’esecuzione una valutazione di portata più ampia rispetto a quella necessaria in precedenza per il rilascio dell’autorizzazione. Mentre quest’ultima riguardava essenzialmente la situazione abitativa del debitore e della sua famiglia, a seguito della modifica normativa il giudice dell’esecuzione deve valutare, in via prioritaria, se liberare l’immobile, a meno che non ritenga di autorizzare il debitore a permanervi (e fatta salva comunque l’obbligatorietà dell’ordine di liberazione al momento dell’aggiudicazione). Siffatta valutazione presuppone l’esercizio di un potere discrezionale da parte del giudice dell’esecuzione, che è espressione dei suoi compiti di gestione del processo ed è funzionale alla realizzazione dello scopo del processo, che è quello della soddisfazione dei crediti del precedente e degli intervenuti mediante la vendita del bene pignorato. L’esercizio di tale potere comporta il contemperamento dell’interesse del debitore a continuare ad abitare l’immobile con le ulteriori esigenze del processo, onde garantire l’effettività dell’azione giurisdizionale esecutiva, perseguita dall’innovazione legislativa dell’ordine di liberazione obbligatorio (cfr. Cass. ord. n. 22747/11)”*);

considerato che il decreto legge n. 132/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 162/2014, ha introdotto l’art. 164 bis alle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, il quale statuisce che *“quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo”*;

considerato che la chiusura anticipata del processo esecutivo, al di là delle ipotesi in cui la procedura si manifesti *ab origine* infruttuosa, può essere dichiarata solo quando il giudice dell’esecuzione abbia esperito una pluralità di tentativi di vendita;

ritenuto che, in caso di infruttuosità dei primi esperimenti di vendita, il giudice dell’esecuzione debba rendere il bene maggiormente appetibile, anche ordinando la liberazione anticipata dell’immobile pignorato;

ritenuto, infatti, che, solo nel caso in cui il giudice abbia tentato anche tale modalità di vendita, le probabilità di liquidazione del bene di cui al richiamato articolo 164bis disp.att. c.p.c. potranno dirsi ridotte, tanto da giustificare l’adozione di un provvedimento di chiusura anticipata del processo esecutivo;

considerato che l’emissione anticipata dell’ordine di liberazione del bene pignorato è volta a favorire l’incontro con il mercato immobiliare, non potendosi

mettere in dubbio che un immobile libero desti nei potenziali acquirenti maggior interesse rispetto a quello che è in grado suscitare un immobile occupato;

ritenuto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara;

ritenuto che la tempestiva aggiudicazione del bene pignorato risponde ad un interesse dello stesso debitore, in quanto preclude gli ulteriori ribassi del prezzo (fissato quale base d'asta) che conseguono al secondo tentativo di vendita rivelatosi infruttuoso;

ritenuto, infatti, che la vendita del bene al maggior prezzo ricavabile nell'ambito della procedura assicura, o quanto meno favorisce, un pieno effetto esdebitatorio;

ritenuto che, al fine di assicurare una maggiore efficacia dell'azione esecutiva, occorre quindi apportare alcuni correttivi alla prassi fin qui osservata nella gestione delle procedure esecutive pendenti presso il Tribunale di Termini Imerese;

ritenuto che il punto di equilibrio tra la tutela del diritto di abitazione ed interesse ad assicurare la fruttuosità della procedura esecutiva va rintracciato nella scelta di disporre la liberazione anticipata dell'immobile, attuando il relativo ordine solo dopo che si sia rivelato infruttuoso il primo esperimento di vendita;

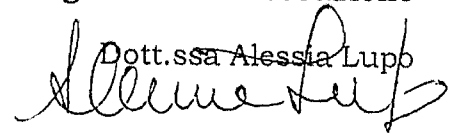
#### PQM

1. DISPONGONO la modifica delle ordinanze di delega delle operazioni di vendita precedentemente emesse e, a tal fine, PUBBLICANO sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese il nuovo provvedimento di delega, con la prescrizione di attenersi alle disposizioni in esso contenute, anche per le procedure esecutive pendenti;
2. DISPONGONO che, per le procedure pendenti (ossia quelle per le quali è già stata emessa l'ordinanza di delega) in cui sia già stata effettuata la prima vendita o più vendite con esito infruttuoso, i singoli delegati provvedano ad espletare due ulteriori tentativi di vendita e, solo in caso di mancata aggiudicazione dell'immobile, provvedano alla rimessione degli atti al g.e. per l'emissione dell'ordine di liberazione;
3. DISPONGONO, altresì, che, nell'ipotesi di cui al punto 2), i delegati/custodi si astengano dal rimettere gli atti al g.e. nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto: immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa,

quote di proprietà del debitore esecutato (sempre che le restanti quote appartengano a comproprietari non esecutati), immobili ricadenti in comunione legale tra coniugi (allorché il coniuge dell'esecutato non rivesta la qualifica di debitore) ed, infine, immobili occupati da detentori muniti di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

Termini Imerese, 10.01.2017.

**I giudici dell'esecuzione**

Dott.ssa Alessia Lupo  


Dott. Daniele Gallucci  
