ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente
www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO APPUNTAMENTO
Domenica 07/12/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'argomento trattato durante i lavori del convegno organizzato a fine ottobre dal Centro Studi dell'Alleanza forense per la giustizia (Afg) di Rom

# Ufficiale giudiziario ed esecuzione immobiliare

## Le ipotesi del bene occupato da terzi con o senza titolo. I poteri dell'ufficiale e il rapporto con il custode

### L'INTERVENTO

Terza e conclusiva puntata sul convegno tenutosi a Roma sull'esecuzione immobiliare, organizzato dall'Alleanza forense per la giustizia e coordinato dagli avvocati Massimo Caravetta e Paolo Nesta. Diamo conto delle relazioni svolte dagli ufficiali giudiziari Federico Ferraro e Francesco Laquidara (entrambi dell'UNEP della Corte d'Appello di Roma) con particolare riferimento al rilascio e alla liberazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo. Tra gli aspetti toccati da Ferraro quello dell'immobile occupato da terzi: <In tale caso occorre distinguere l'ipotesi in cui il titolo per il quale il terzo detiene il bene sia opponibile all'esecuzione e il caso in cui il terzo non vanti alcun titolo opponibile, cioè "sine titulo"...Fattispecie interessante, che riguarda in forma precipua l'attività degli ufficiali giudiziari, è quella in cui sussista un titolo opponibile che non consenta la liberazione dell'immobile pignorato e che devolve all'ufficiale giudiziario la facoltà di esaminare gli incartamenti ne finale, al giudice dell'esecuzione.
In tali casi – ha spiegato Ferraro - si dovrà ricorrere ad un procedimento diretto ad ottenere un titolo esecutivo che permetta il rilascio, considerato che l'immobile è detenuto legittimamente. Quindi tramite il procedimento per convalida per finita locazione o per morosità.
Veniamo infine alla parte attinente alla procedura di un immobile occupato "sine titulo". In buona sostanza poco cambia nella pratica attuazione.
Dopo la notifica del titolo e del precetto, deve essere comunicato un atto di preavviso nel quale sono contenute le indicazioni di rito: "...l'ufficiale giudiziario si recherà sul posto per procedere all'immissione nel possesso se necessario assistito dalla forza pubblica... e l'indicazione del giorno di accesso".

### GLI INTERVENTI NELLE IPOTESI DI RILASCIO E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Ma contrariamente a quanto previsto nella formula di rito, il primo accesso serve all'ufficiale giudiziario per rendersi conto "de visu" delle eventuali difficoltà relative alla liberazione.
E' vero infatti che oggetto della liberazione è un immobile detenuto "sine titulo" e che quindi non gode eventualmente dei benefici concessi alle mere finite locazioni (scarso reddito familiare, presenza di ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap, figli a carico) ma è pur vero che analoghe situazioni possono essere riscontrate nella liberazione "sine titulo" e quindi vanno trattate con la dovuta accortezza.
Ecco il motivo per cui il primo accesso è interlocutorio, per consentire i passi successivi: la richiesta della forza pubblica, l'eventuale comunicazione ai servizi sociali della presenza di soggetti tutelabili, la presenza di animali che potrebbero rendere difficile lo sgombero, la presenza di soggetti malati per i quali occorre l'intervento del medico.
La liberazione di un immobile, – ha concluso Ferraro - qualunque ne sia il titolo, si ravvisa come una delle attività più difficili e delicate perché nella fattispecie il familiare dell'individuo. L'azione giudiziaria, al di là della legittima richiesta di chi ne ha titolo, deve essere un'azione che renda giustizia a chi giustizia chiede ma che non perda mai la giusta valenza di un'attività socialmente utile>.
Da parte di Francesco Laquidara sono state invece sottolineati i compiti dell'ufficiale giudiziario in relazione ad alcune figure giuridiche come il rilascio e la liberazione dell'immobile. A questo proposito Laquidara ha sottolineato come nell'ipotesi di rilascio l'esecuzione a cura del custode va intesa <nel senso che il custode provvede a richiedere l'intervento dell'ufficiale giudiziario, collaborando con il medesimo e impegnandosi a predisporre e a fornire la documentazione necessaria per procedere all'esecuzione. Il custode non esegue ma cura che si esegua, in quanto al custode è affidata la conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati, non la sostituzione dell'ufficiale giudiziario. In conclusione l'art. 59 codice procedura civile consente al solo ufficiale giudiziario di provvedere all'esecuzione degli ordini del giudice nel senso dell'esecuzione di cui al libro III del codice di procedura

### Poteri esclusivi e articolo 513 cpc

Laquidara ha fatto riferimento anc all'art. 608 cpc che al secondo comr recita: "Nel giorno e nell'ora stabiliti l'u ficiale giudiziario munito del titolo es cutivo e del precetto si reca sul posto d l'esecuzione e facendo uso, quan occorre dei poteri a lui consentiti da l'art. 513 cpc, immette...etc.et <L'articolo 513 cpc – ha sottolinea ancora Laquidara – i poteri li attribuis solo all'ufficiale giudiziario e non a altri. ...E' insomma – ha conclu Laquidara – l'ufficiale giudiziario l'org no individuato dalla legge per dare es cuzione ai provvedimenti, alle ordina ze, alle sentenze del giudice così com dispone l'art. 59 cpc essendo l'ufficia giudiziario il solo organo munito d poteri di cui all'articolo 513 cpc>.
Tra gli altri interventi ricordiamo que dell'architetto Luisa Cannavacciulo, ch ha affrontato alcuni aspetti della stim del bene e del Got del Tribunale di Rom Sandra Cassoni, che ha parlato su alcu problematiche legate alla liberazio dell'immobile e alla gestione dei be mobili presenti all'interno.