Avvocato
Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli
Via Posillipo n. 56/85 - 80123 - Napoli
Tel. e Fax 0814206164
e-mail studioassociatoborselli@gmail.com
PEC studioborselli@pec.it

TRIBUNALE DI COMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. Es. Imm. R.G. n. [redacted]/2021

ISTANZA URGENTE AL G.E. e ISTANZA DI SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI DI LIBERAZIONE DEL LOTTO [redacted]

Per: Il sig. [redacted] (C.F. [redacted]) nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted], rappresentato e difeso nella procedura *de qua* dall'**avvocato Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22F839L - fax 081.4206164, posta elettronica certificata **studioborselli@pec.it**), ed elett.te domiciliato presso il suo studio, in Napoli (Na) alla Via Posillipo n.56, giusta procura in atti,

PREMESSO

- **che** l'odierno ricorrente è debitore e parte esecutata della presente procedura;
- **che**, in occasione della vendita del 12.5.2026, veniva aggiudicata, tra gli altri, la sua abitazione principale, costituente il Lotto [redacted] all'offerente sig. [redacted] (CF [redacted]), nato a [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] ([redacted] alla via [redacted] n. [redacted] al prezzo di euro [redacted] (***doc. 1 – verbale aggiudicazione lotto*** [redacted]
- **che**, in data 26.5.2026, l'aggiudicatario provvedeva a versare il saldo prezzo di aggiudicazione (***doc. 2 – verbale saldo prezzo; doc. 2.1***);
- **che** pertanto con istanza del 5.6.2026 e del 10.6.2026 il professionista delegato chiedeva al GE di emettere l'ordine di liberazione dell'immobile (***doc. 3 – istanza emissione ordine di liberazione 05.6; doc. 3.1 - istanza emissione ordine di liberazione 10.6***);
- **che** in virtù del pagamento del saldo prezzo veniva emesso in data 8.6.2026 decreto di trasferimento (***doc. 4 – decreto di trasferimento***) ed in data 10.6.2026 successivo e conseguenziale ordine di liberazione (***doc. 5– ordine di liberazione***);
- **che**, avverso il decreto di trasferimento e relativo ordine di liberazione il sig. [redacted] depositava opposizione ex art. 617 cpc, la cui udienza di discussione è fissata al 16.7.2026;
- **che** tuttavia a far data dal 19.6.2026 il custode ha iniziato le operazioni di liberazione dell'immobile.

***

IN DIRITTO

I. Pendenza dell'opposizione avverso il decreto di trasferimento e ordine di liberazione: sulla necessaria anticipazione della tutela cautelare nelle more della definizione dell'opposizione

Come anticipato in premessa, avverso il decreto di trasferimento in virtù del quale è stato emesso il conseguenziale ordine di liberazione la presente difesa ha presentato formale opposizione, la cui udienza di discussione è fissata al 16.07.2026.

Verosimilmente ai fini della decisione il GE si riserverà e nelle more della riserva (si auspica) emetterà relativo provvedimento di sospensione delle operazioni di liberazione.

In detta sede pertanto, si chiede anticiparsi il relativo provvedimento stante la circostanza per cui il professionista delegato nella qualità di custode ha già messo in atto le operazioni di rilascio a far data dal 19.6.2026.

Invero, dalla consultazione del fascicolo telematico non risulta depositato alcun verbale di accesso, che tuttavia è stato eseguito.

Addirittura il professionista delegato ha fissato un secondo accesso al 7.7.2026 – data anteriore all'udienza di discussione dell'opposizione.

Va da sé che sotto il profilo del *fumus*, l'imminenza del secondo accesso del custode comprometterebbe le sorti dell'opposizione e svuoterebbe di contenuto ed utilità l'istanza di sospensione in essa formulato.

Quanto al *periculum in mora*, invece, l'esecuzione dell'ordine di liberazione – tra l'altro portato avanti nelle forme, a parere di chi scrive, erronee, come si avrà modo di argomentare in seguito – determinerebbe un danno grave, imminente e irreparabile in capo all'esecutato, oltre che un inutile e gravoso dispendio di risorse ed impegno (anche psicologico), difficilmente reversibile in caso di accoglimento dell'opposizione – fortemente auspicato.

Se il rilascio venisse portato a compimento – in caso di accoglimento dell'opposizione – si creerebbe l'anomala circostanza per cui il debitore vedrebbe revocato il decreto di trasferimento ad una settimana dallo sfratto imposto.

Del resto, sotto il profilo del bilanciamento degli opposti interessi, sempre a parere di chi scrive, arrestare le operazioni di rilascio della presente procedura nelle more della definizione dell'opposizione comporta un differimento del tutto marginale da cui non dipendono pregiudizi tanto grandi quali sarebbero quelli arrecati all'esecutato in caso di prosecuzione degli stessi, che verrebbe privato del proprio immobile sulla scorta di una liberazione frettolosa e verosimilmente illegittima e soprattutto dagli effetti definitivi.

***

2. **La mancata prova circa la formale richiesta dell'aggiudicatario di procedere alla liberazione**

Ferma la evidente utilità di disporre l'anticipazione degli effetti della sospensione richiesta in occasione della opposizione al decreto di trasferimento ed in attesa della relativa definizione, va segnalato al GE quanto segue.

La liberazione ad opera del professionista delegato quale custode della presente procedura risulta anomala e viziata stante l'assenza della prova circa la espressa e formale richiesta dell'aggiudicatario a procedersi alla liberazione nelle forme di cui all'art. 560 cpc in luogo delle forme di cui agli artt. 605 e ss cpc.

Invero, nell'ambito della procedura de qua – in quanto antecedente alla Riforma Cartabia – opera la vecchia formulazione dell'art. 560 cpc in quanto *ratione temporis* applicabile.

Ebbene, la precedente formulazione della norma recitava "*... **A richiesta dell'aggiudicatario**, l'ordine di liberazione* **può** *essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti; il giudice* **può** *autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. ... Dopo la* **notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento**, *il custode, su istanza dell'***aggiudicatario** *o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586, secondo comma,* **decorsi sessanta giorni** *e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza ...*".

In altre parole, quindi, anche per copiosa giurisprudenza di merito, la formulazione dell'art. 560 cpc *ratione temporis* applicabile subordina il potere del custode all'istanza tempestiva da parte dell'aggiudicatario da proporsi, per motivi sia letterali che sistematici nell'arco temporale tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento, di volersi avvalere della possibilità di eseguire la liberazione ad opera del custode.

In caso di istanza formale allora il custode può procedere alla liberazione non prima di sessanta giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Al contrario, in mancanza di formale istanza la liberazione va eseguita nelle forme ordinarie (pre Cartabia) di cui all'art. 605 e ss cpc ad opera dell'ufficiale giudiziario.

Ebbene, nel caso di specie, dalla lettura delle istanze del 5.6.2026 e 10.6.2026 di richiesta di emissione dell'ordine di liberazione e decreto di trasferimento il professionista delegato riferisce di aver ricevuto apposita richiesta senza però documentare o provare alcunché. (***cfr. doc. 3 – istanza emissione ordine di liberazione 05.6; doc. 3.1 - istanza emissione ordine di liberazione 10.6***)

In allegato alla suddetta istanza infatti non è stata depositata alcuna pec a mezzo del quale l'aggiudicatario – nei termini di legge – avrebbe formulato suddetta istanza o modalità ad essa equiparabile.

Ed in assenza di prova circa la formale istanza da parte dell'aggiudicatario di procedere alla liberazione da parte del custode nelle forme di cui all'art. 560 cpc, le operazioni di rilascio già iniziate appaiono del tutto illegittime.

In mancata dell'istanza da parte dell'aggiudicatario infatti la liberazione dell'immobile aggiudicato può e deve avvenire unicamente nelle forme previste dagli artt. 605 e ss cpc a cura e spese dell'aggiudicatario e per opera dell'ufficiale giudiziario.

Fermo quanto sopra, per mero scrupolo difensivo e senza che ciò possa comportare rinuncia alle stesse, in via subordinata si rileva sotto altro profilo l'illegittimità e irritualità dell'operato del professionista delegato che ha immediatamente proceduto con le attività pre-ordinate al rilascio.

Invero, il custode ha già eseguito un primo accesso per il rilascio in data 19.6.2026 a soli 11 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento e 9 giorni dall'emissione dell'ordine di liberazione ed ha fissato un secondo accesso al 7.7.2026, il tutto in spregio a quanto codificato sul punto ex art. 560, VI comma ultimo periodo cpc.

La norma in parola (*ratione temporis* applicabile) recita "***Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode,*** *su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario,* ***provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni*** *e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma*".

In altre parole, ai fini del rispetto della normativa in parola, la liberazione del Lotto [redacted] può avvenire solamente a seguito del decorso del termine di 60 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento avvenuto in data 8.6.2026. Termine palesemente non rispettato ad oggi dal custode.

Termine, del resto, che realizza un periodo chiaramente dilatorio riconosciuto a favore del debitore esecutato.

Sulla scorta di quanto sopra, quindi, si ravvisa la necessità di disporre immediatamente la sospensione delle operazioni di rilascio dell'immobile in parola siccome, allo stato e in assenza di integrazione documentale da parte del professionista delegato (se in suo possesso), la liberazione è in corso sulla scorta di un potere in capo al professionista delegato di cui non è stato investito – o perlomeno non dimostrato - e senz'altro in spregio ai tempi appositamente garantiti all'esecutato dal legislatore.

Del resto, la prosecuzione delle attività di rilascio sulla base di un atto viziato ovvero di una carenza di potere in tal senso finirebbe per inficiare l'intera regolarità della procedura o comunque della suddetta fase, con evidente pregiudizio dei diritti dell'esecutato.

Si auspica pertanto un immediato intervento in tal senso.

***

Tanto premesso, il sig. [redacted] *ut supra* rapp.to, difeso e dom.to

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, disattesa ogni contraria istanza, di:

- sospendere *inaudita altera parte* le operazioni di liberazione dell'immobile costituente il Lotto [redacted] per le ragioni di cui sopra fino all'esito dell'opposizione avverso il decreto di trasferimento e ordine di liberazione;
- in subordine differire il prossimo accesso in attesa della definizione dell'opposizione avverso il decreto di trasferimento;
- onerare, in ogni caso, il professionista delegato a rendere opportuni chiarimenti e dare prova della formale richiesta dell'aggiudicatario di procedere alla liberazione nelle forme ex art. 560 cpc. In mancanza, pronunciarsi sulla carenza di poteri del professionista delegato quale custode della presente procedura a procedere alla liberazione, che pertanto andrà eseguita nelle forme di cui all'art. 605 e ss cpc.

Napoli-Como, 6 luglio 2026

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli