

N. R.G. 573/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO*Seconda Sezione Civile e crisi d'impresa*

IL GIUDICE DELEGATO

Letta l'istanza del 21 novembre 2025 con cui il Curatore rappresenta la necessità per la procedura di riconsegnare libero, da persone e cose, alla società di leasing

il capannone industriale sito in

, e costituito da tre unità immobiliari identificate al Foglio ,

Mapp. , subb. del NCEU del Comune di , essendo stata accolta la domanda di rivendica in sede di accertamento del passivo;

considerato che il curatore riferisce che il complesso immobiliare è a tutt'oggi occupato *sine titulo*, dalla società (C.F.), con sede in

, precedente affittuaria dell'azienda, il cui contratto è stato oggetto di risoluzione;

osservato che l'art.216 CCII – mutuando dalla disciplina processualcivilitica prevista dall'art.560 c.p.c., prevede espressamente la possibilità per il giudice delegato di emettere l'ordine di liberazione per gli immobili da liquidare in seno alla procedura concorsuale ogni volta che gli stessi risultino occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile al curatore;

tenuto conto che la disposizione è finalizzata alla miglior allocazione del cespite ma altresì ad una vendita celere, con liberazione attuata direttamente dal curatore, senza necessità di ricorso all'attività dell'ufficiale giudiziario;

rilevato che la medesima *ratio* si rinviene allorquando il curatore sia chiamato ad una sollecita riconsegna, a maggior ragione se finalizzata alla dismissione dell'immobile secondo il meccanismo individuato dall'art.177 CCII;



valutato, alla luce della natura restitutoria della rivendica alla società di leasing e le finalità che essa persegue, l'ammissibilità, nell'ambito della liquidazione giudiziale, dell'adozione da parte del giudice della procedura di un ordine di liberazione, con il medesimo schema previsto dall'art. 216 CCII, così da consentire la restituzione dell'immobile al concedente in leasing libero da persone e cose. Sarebbe, infatti, irragionevole richiedere che, proprio nel caso in cui la vendita del bene debba essere curata dal concedente mediante modalità semplificate e deformalizzate — funzionali a una gestione più efficiente e rapida nell'interesse del creditore e della procedura — il curatore debba invece attivare un ordinario giudizio di cognizione per ottenere un titolo di rilascio, e successivamente un autonomo procedimento esecutivo per la sua attuazione. Tale duplicazione di tempi e di costi comporterebbe un ingiustificato pregiudizio per la massa dei creditori;

considerato prodromico alla liberazione la nomina di un nuovo custode, che si individua nell'Istituto Vendite Giudiziarie locale, professionalmente attrezzato per lo svolgimento delle attività richieste;

visti gli artt.177, 216 CCII;

nomina

nuovo custode degli immobili indicati l'Istituto Vendite Giudiziarie di La Spezia;

ordina

la liberazione del complesso immobiliare a cura del custode;

dispone che il custode per l'attuazione dell'ordine si attenga alle seguenti indicazioni:

- a) qualora l'immobile sia già libero da persone, il custode dovrà acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;
- b) il custode dovrà eseguire un accesso al bene entro 10 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile;
- c) il custode dovrà notificare l'ordine di liberazione ai terzi che occupano l'immobile che siano stati previamente esattamente identificati dal custode nel primo accesso eseguito;
- d) nel corso primo accesso il custode dovrà informare gli occupanti senza titolo della data fissata per il rilascio effettivo, intimandoli a liberare gli immobili e ad asportare tutti



i beni mobili di loro proprietà entro un termine non inferiore a 30 giorni, avvisando che in difetto il rilascio sarà attuato mediante la forza pubblica;

e) in occasione del secondo accesso, se il custode non riceverà il bene in consegna, le chiavi, e non verificherà la liberazione dello stesso, potrà avvalersi di un fabbro e/o chiedere l'intervento della forza pubblica;

f) in ogni ipotesi in cui già dal primo accesso si evidenzia che il rilascio non sarà spontaneo, il custode dovrà informare- ove si valuti che possano subentrare problematiche di rilevanza socio-assistenziale - il Sindaco del Comune ed eventualmente gli assistenti sociali, chiedendo l'assistenza per il rilascio della Polizia Locale;

g) qualora l'assistenza della Polizia Locale non sia possibile e comunque sempre – anche dal primo accesso - qualora si riscontri una situazione difficile, problematica o di particolare tensione, il custode chiederà l'intervento della Questura di La Spezia ovvero, del Comando dei Carabinieri di riferimento, secondo gli usi locali;

h) l'intervento della forza pubblica – salvo casi di assoluta necessità - dovrà sempre essere richiesto con un preavviso scritto di almeno 10 giorni, da inviarsi, alla Questura di La Spezia ovvero, al Comando dei Carabinieri di riferimento, secondo gli usi locali;

i) quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti allo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il custode intimerà alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza (beni deperibili). Dell'intimazione si darà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode. Qualora l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti saranno considerati abbandonati e il custode, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione;

j) il custode redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, che trasmette al Curatore, il quale provvederà al deposito in via telematica nel fascicolo della procedura.

Milano, 02/12/2025

II GIUDICE DELEGATO

dott.Laura De Simone



