

TRIBUNALE di GENOVA

Sezione VII Civile – Fallimentare

*Il Presidente di Sezione*

***Ai Sigg.ri Professionisti Stimatori***

***E, p.c.: Sigg.ri Delegati alle vendite***

***(via Fallco-Telegram e Ordini Professionali)***

e, per conoscenza:

 Ai Colleghi Magistrati Togati

 Al Dirigente Cancelleria Sezione VII Civile

**DISPOSIZIONE ORGANIZZATIVA n. -6/2022**

**Perizie di stima- Stato occupativo degli immobili - liberazione**

I giudici della VII Sezione hanno rilevato che in diverse recenti relazioni di stima, predisposte secondo lo schema-tipo edito il 24.11.2019 (nuovo “quesito-tipo”), gli stimatori aggiungono non pertinenti riferimenti normativi quando illustrano lo stato occupativo degli immobili a vocazione residenziale in cui dimora ancora la parte esecutata.

Si legge cioè, in diverse perizie, che *“.. l’allogio è occupato dall’esecutato e dalla sua famiglia ma sarà liberato al più tardi al momento dell’aggiudicazione*”.

Tale ultima indicazione aggiuntiva sul momento di liberazione, coerente con il regime della custodia disciplinato da precedenti versioni dell’art. 560 c.p.c., non è più in linea con l’attuale disposto di tale norma, che in tale situazione occupativa consente alla parte esecutata di dimorare presso l’immobile pignorato fino al deposito del decreto di trasferimento (salvo le liberazioni disposte in via cautelare per violazione degli obblighi di custodia e collaborativi ivi previsti).

Per tale ragione, onde evitare il contrasto con quanto precisato negli avvisi di vendita e per non creare aspettative degli offerenti/aggiudicatari sulla liberazione, o al momento dell’aggiudicazione, dell’immobile occupato dall’esecutato, che non troverebbero risconto nell’attuale dato normativo prima di quanto previsto dal citato art. 560 c.p.c., si richiede espressamente ai periti stimatori di **limitarsi nei casi considerati a descrivere lo stato occupativo constatato** aggiungendo, al limite, la seguente precisazione corrispondente alle disposizioni fin qui impartite dai singoli giudici interpretando il combinato disposto degli artt. 560 e 586 c.p.c.:

***La liberazione potrà avvenire su richiesta dell’aggiudicatario, a cura del custode e a spese della procedura, in applicazione dell’art. 560 c.p.c. entro 60 e non oltre 120 giorni dopo il deposito del decreto di trasferimento.***

Si richiede la più esatta osservanza della presente disposizione

***Il Presidente di Sezione***

******

*Nota: il vigente testo dell’art. 560 c.p.c. dispone per le parti qui di interesse:*

Co. 3: Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma.

Co. 6: Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare, qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare. A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli [605](https://www.brocardi.it/codice-di-procedura-civile/libro-terzo/titolo-iii/art605.html) e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo [68](https://www.brocardi.it/codice-di-procedura-civile/libro-primo/titolo-i/capo-iii/art68.html). …

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](https://www.brocardi.it/codice-di-procedura-civile/libro-terzo/titolo-ii/capo-iv/sezione-iii/art586.html), 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.

Co. 8 : Fermo quanto previsto dal sesto comma, quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo [586](https://www.brocardi.it/codice-di-procedura-civile/libro-terzo/titolo-ii/capo-iv/sezione-iii/art586.html).