

TRIBUNALE di GENOVA

Sezione Settima Civile - Fallimentare

Il Presidente di Sezione

Ai sigg.ri Delegati alle vendite

Al Direttore della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Al Direttore della Cancelleria settore Contenzioso

Alla Cancelleria della Sez. VII – settore contenzioso

**Disposizione organizzativa n. 20/2021: Nuovo AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE.**

Comunico che nelle riunioni organizzative del 16 e 23 settembre scorso, i Giudici della 7^ Sezione Civile hanno deciso di adeguare l’avviso di vendita immobiliare fin qui adottato con le disposizioni del novellato art. 560 c.p.c., che ai commi 6 e 8 prevede quanto segue:

*“…*

*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 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell’articolo 68. Quando nell’immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l’intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell’intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l’intimazione gli è notificata dal custode. Se l’asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell’esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. 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 corsivo grassetto quanto aggiunto dall’art. 18 quater della L. 8/2020)***

*7. Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l’immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell’esecuzione.*

*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.*

..”

Posto che l’appetibilità commerciale degli immobili offerti in asta dipende in larga misura dallo stato occupativo, è dunque necessario chiarire agli offerenti/aggiudicatari che essi potranno ottenere la liberazione del bene a cura e spese della procedura (e non a spese proprie dopo l’emissione del decreto di trasferimento), **se ed in quanto abbiano avanzato tempestiva domanda in tal senso prima del deposito del decreto di trasferimento.**

A tal fine, oltre all’inserimento delle aggiunte evidenziate nello schema di avviso allegato, i delegati alle vendite avranno cura di sottolineare, nei momenti più opportuni delle procedure loro affidate, la necessità di formulare istanza di liberazione a cura della procedura per poter fruire dell’immobile libero come precisato nell’avviso di vendita.

La fase della gara appare, da tale punto di vista, un’occasione importante per registrare gli intendimenti degli aggiudicatari quanto alle forme per la liberazione dei manufatti in asta: pertanto i delegati preposti avranno cura di raccogliere in primo luogo nel verbale di aggiudicazione, in occasione dell’asta, la dichiarazione di richiesta di liberazione a cura della procedura, ricordando che la richiesta in esame (da depositarsi per iscritto in forma libera anche con comunicazione al Delegato, che provvederà a depositarla nel fascicolo telematico) non può pervenire oltre il deposito del decreto di trasferimento: dopo il quale deposito, il rilascio rimane possibile nelle meno celeri forme ordinarie azionando il DDT quale titolo esecutivo - a cura e spese del nuovo proprietario - secondo lo schema processuale degli artt. 605 e ss. c.p.c.

Una volta raccolta e documentata la tempestiva richiesta degli offerenti/aggiudicatari ex art. 560 c.p.c., i delegati avranno cura di **trasmetterla immediatamente al custode** affinché predisponga per tempo i mezzi per la pratica attuazione dell’ordine di liberazione.

I professionisti in indirizzo daranno attuazione alle presenti istruzioni, che vanno ad integrare le deleghe di vendita già conferite, in quanto provenienti da tutti e da ciascun giudice della Sezione, che le hanno concertate ed approvate nelle apposite riunioni organizzative del 16 e 23 settembre scorso.

***Per affissione e inoltro attraverso i canali comunicativi degli OO.PP e sui siti internet di riferimento***

Genova, 27 settembre 2021

Il Presidente di Sezione

Dr. Roberto Braccialini

