



TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII CIVILE Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare N. 212 / 2022 R.G. Esecuzioni

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Lette le deduzioni a verbale di udienza del 14.04.2026;
a scioglimento della riserva assunta in pari data,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

In relazione alla richiesta di rinvio per permettere alla debitrice esecutata di raccogliere la somma necessaria per il pagamento degli importi oggetto dei diritti di credito azionati nella presente esecuzione immobiliare, quest'ultima non può essere accolta in quanto, seppur comprendendo le ragioni della debitrice, nondimeno quest'ultima ha avuto a disposizione tutto il tempo e tutte le possibilità (ivi inclusa quella della conversione del pignoramento da cui è decaduta per inadempimento al piano di conversione) di procedere con un pagamento quasi integralmente soddisfacitivo della ragioni creditorie o, comunque, al pagamento di un importo tale da consentire almeno una soddisfazione parziale del credito, ulteriore a quella derivante dalla conversione ex art. 495 c.p.c.

Circa la somma raccolta di euro 50.000,00, allo stato dichiarata ma mai effettivamente documentata, risulta per tabulas che non sia stata versata, ad oggi, nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva e, pertanto, non risulta possibile ritenere configurata, obiettivamente ed oggettivamente, una volontà di procedere, quantomeno, alla suddetta ed immediata soddisfazione parziale. Non risulta infatti credibile che tale somma sia stata interamente destinata al pagamento di un pernottamento presso un B&B, di cui non è stata neppure alcuna prova né in punto di pernottamento né in punto di destinazione funzionale della suddetta somma.

Ne consegue che, in presenza del diniego da parte di alcuni creditori a concedere un ulteriore rinvio, quest'ultimo debba essere denegato procedendosi, quindi, all'espletamento del tentativo di vendita tramite bando di vendita pubblica. Nulla toglie che, nelle more, la debitrice potrà procedere spontaneamente ed in via stragiudiziale al pagamento dei crediti di cui alla presente esecuzione impedendo così la vendita del proprio cespite.

In relazione alla richiesta di emissione di ordine di liberazione avanzata dai creditori procedenti e dal creditore intervenuto Cond. Via Sampierdarena n. 103, occorre analizzare la normativa di riferimento al fine di verificare la possibilità o meno di disporre la liberazione immediata del cespite pignorato.

Al riguardo, la disposizione legislativa di riferimento risulta essere l'art. 560 c.p.c. nella vecchia versione ante riforma Cartabia, in quanto quest'ultima si applica alle sole esecuzioni immobiliari instaurate dopo il 28.02.2023. Risulta pacifico che la presente esecuzione sia antecedente all'entrata in vigore della suddetta riforma.

L'art. 560 co. 3 c.p.c. prevedeva che *“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”*.

L'art. 560 co. 6 c.p.c. prevedeva che *“Il Giudice ordina, sentiti il debitore ed il custode, la liberazione del bene immobile pignorato per lui e il suo nucleo familiare: a) 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; b) qualora sia ostacolato il diritto di visita dei potenziali acquirenti; c) quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico; d) o quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare”*.

Costituisce orientamento giurisprudenziale uniforme quello secondo cui all'ordine di liberazione dell'immobile va riconosciuto un ruolo funzionale agli scopi del processo esecutivo, in quanto consente la gara per la liquidazione del bene pignorato alle migliori condizioni, le quali indubbiamente dipendono anche dal fatto che il bene sia effettivamente integro, libero e disponibile. Tuttavia, nel caso in cui l'immobile risulti abitato dal debitore, invece, occorre salvaguardare il suo diritto di abitazione: la stessa Corte Costituzionale, con sentenza n. 128 del 22.06.2021, ha evidenziato la valenza sociale che va riconosciuta a tale diritto, rientrando *“fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione”*.

Dalla disposizione legislativa di riferimento sopra richiamata, dunque, è possibile estrapolare una regola generale, ossia che il debitore ed i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile sino all'emissione del decreto di trasferimento, salvo il verificarsi delle cause derogative di tale regola previste nel comma 6.

Orbene, nel caso di specie, risultano sussistenti i presupposti previsti dal comma 3 della suddetta disposizione legislativa, che vanno individuati nella *“convivenza”* del debitore e dei familiari nell'immobile e nel concetto di *“possesso dell'immobile”*.

In relazione al primo elemento, quest'ultimo risulta esistente per come è emerso dalle deduzioni rese nelle ultime due udienze in relazione alla liberazione dell'immobile pignorato dai terzi che lo occupavano senza titolo opponibile alla procedura. La liberazione risulta avvenuta in data 13.04.2026, per come dedotto dal custode, con consegna delle chiavi alla debitrice esecutata al termine delle operazioni che, quindi, è rientrata nell'immobile assieme ai suoi familiari, marito e figli.

Risultando pacifica la non sussistenza, allo stato, delle circostanze derogative di cui all'art. 560 co. 6 prima parte c.p.c. *(la cui prova potrà comunque essere fornita in qualsiasi momento dal custode, anche su impulso dei creditori)*, occorre interrogarsi sul concetto di *“possesso”* definito dal legislatore nella disposizione legislativa in esame.

Tale definizione non appare individuabile nel senso strettamente inteso di mero esercizio fattuale ex art. 1140 c.c. di un potere corrispondente ad un diritto reale che, come tale, si scinde totalmente dal diritto di proprietà del bene immobile pignorato in capo al debitore esecutato ma va contestualizzato al contenitore procedimento corrispondente, ossia a quello esecutivo.

In altri termini, la definizione di possesso contenuta nell'art. 560 c.p.c. presuppone un possesso fondato su un diritto di proprietà, avente ad oggetto il bene immobile pignorato, di cui risulta titolare il debitore esecutato proprio in ragione della finalità della procedura esecutiva, ossia di vendita coattiva di un bene ovvero di una pluralità di beni di proprietà del debitore che, come tali, vengono avvinti dal vincolo di cristallizzazione del pignoramento.

Il pignoramento si lega inscindibilmente, infatti, alla titolarità del diritto di proprietà del debitore avente ad oggetto determinati beni, mobili o immobili (*laddove invece, per i crediti, opera il c.d. pignoramento presso terzi*) e risulta l'elemento fondante dell'esecuzione immobiliare legittimando l'iscrizione a ruolo della causa ed il deposito dell'istanza di vendita ex artt. 557 e 567 c.p.c. Tale interrelazione ha evidenti ricadute sulla nozione di possesso di cui sopra che, pertanto, risulta avere valenza descrittiva dell'esercizio di un potere di fatto sul bene, ossia di goderne e disporre, proprio perché il bene è oggetto del diritto di proprietà dell'esecutato e quest'ultimo ne gode e ne dispone (*con l'ovvia limitazione, in relazione al potere dispositivo, derivante dagli effetti del pignoramento*).

Pertanto, solamente in presenza di un esercizio fattuale, attuale e diretto sul bene immobile di proprietà dell'esecutato, da parte di quest'ultimo, avente le caratteristiche del corrispondente diritto reale, può essere possibile procrastinare l'emissione dell'ordine di liberazione, nei confronti dell'esecutato medesimo, all'emissione del decreto di trasferimento.

E, nel caso di specie, tali requisiti risultano sussistere tutti a partire dal 13.04.2026, ossia quando l'esecutata è tornata nel possesso del bene immobile di sua proprietà insieme ai familiari: quest'ultima, a partire da tale data, è infatti tornata ad esercitare ed a poter esercitare un potere di fatto, attuale e diretto sul bene immobile di sua proprietà, che sarà oggetto di tentativo di vendita, abitando con i propri familiari.

Ne consegue che in assenza della realizzazione delle circostanze descritte dall'art. 560 co. 6 c.p.c. ante riforma Cartabia, che legittimano la liberazione anticipata, allo stato risulta doveroso procrastinare l'ordine di liberazione all'emissione del decreto di trasferimento configurandosi la circostanza descritta dall'art. 560 co. 3 c.p.c. Tuttavia, risulta in ogni tempo possibile che il custode, anche su indicazione dei creditori, relazioni il Tribunale circa l'esistenza di situazioni e/o comportamenti atti ad integrare il comma 6 sopra esaminato.

P.Q.M.

dispone procedersi a tentativo di vendita del bene immobile pignorato, mandando alla professionista delegata per il compimento delle relative operazioni (redazione bando di vendita, pubblicità del bando, ecc.);

differisce l'ordine di liberazione, nei confronti della debitrice esecutata e della propria famiglia, al momento dell'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento per le causali di cui in motivazione.

Si comunichi.

Genova, 15.04.2026

Il Giudice
Dott. Tommaso Sdogati