



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Decreto di nomina del Custode giudiziario e di rimessione degli atti al delegato e istruzioni per la vendita

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Flaminia Ielo,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 8.10.2020,

letti gli atti;

vista la nota con cui il professionista delegato alla vendita aveva rimesso gli atti al giudice in data 22.2.2017 all'esito del venticinquesimo tentativo di vendita andato deserto;

ritenuto in data odierna di rimettere gli atti a quest'ultimo affinché riprenda le operazioni di vendita;

ritenuto, inoltre, necessario –anche al fine di non svilire il bene- adottare accorgimenti che li rendano maggiormente interessante per il mercato immobiliare;

ritenuto, dunque, di nominare un custode diverso dal debitore, poiché la sostituzione consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le possibilità di esito positivo delle vendite a valori di mercato;

considerato, che, in forza di quanto previsto dall'art. 560, comma 6, c.p.c. il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare;

ritenuto, pertanto, che nel caso di specie possa essere disposta la liberazione del bene pignorato, a meno che il bene, al momento dell'accesso non risulti abitato dal debitore ;

ritenuto, infatti, che la liberazione dell'immobile rende più probabile la vendita al giusto prezzo di mercato, posto che lo stato di occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale;

ritenuto, inoltre, che la liberazione del bene assicura una più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura, atteso che, anche ad avviso della Suprema Corte, l'emissione del provvedimento in questa fase meglio persegue le finalità di



efficienza, efficacia e rapidità della procedura esecutiva (in proposito, Cass. 6836/2015 e Cass. 22747/2011);

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.

P.Q.M.

nomina

l'Istituto Vendite Giudiziarie in sostituzione del debitore custode del seguente immobile:

Comune di Guspini, località "Sa Zeppara – Partiossu", via delle Frisone, distinta nel N.C.T. del suddetto comune alla Sezione C Foglio 303 Mappale 93 (ex 19/D);

dispone

che il Custode Giudiziario, nella qualità di Pubblico Ufficiale incaricato della attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato si rechi prontamente sul luogo della custodia e provveda ad eseguire il rilascio trascorsi 60 giorni dalla pronuncia della presente ordinanza se l'immobile non è abitato dal debitore;

ingiunge

a chiunque abbia la detenzione e/o possesso dell'immobile di rilasciarlo nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, nel termine sopra indicato;

dispone

che l'I.V.G., in caso di inottemperanza, provveda ad attuare il presente provvedimento senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., previa semplice comunicazione-anche mediante consegna a mani- di questo decreto alla parte esecutata o ai terzi senza titolo e contestuale verbalizzazione delle operazioni compiute;

dispone

che nel caso in cui il terzo occupante invochi un titolo di godimento, il Custode provveda a notificare nelle forme di legge il presente decreto;

dispone

che se l'immobile sia libero la previa comunicazione al debitore possa essere eseguita tramite affissione di un avviso alla porta dell'immobile o nella cassetta delle lettere con contestuale verbalizzazione delle operazioni compiute;

dispone

che l'Istituto provveda ai sensi dell'art. 560, quarto comma, c.p.c. con riguardo ai beni mobili rinvenuti all'interno del bene;

dispone

che le forze dell'ordine richieste dall'I.V.G. prestino continua assistenza all'apertura forzata del bene, fornendo ogni ausilio necessario per l'attuazione del presente provvedimento sino al completamento di tutte le operazioni;

conferisce

al custode i seguenti compiti:



- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti, incassando se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare, se del caso, sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visionare i beni, curando di fissare orari differenti e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

dispone

in euro 1.000,00 il fondo spese da corrispondere al custode entro 30 giorni dalla richiesta, ponendolo a carico in solido dei creditori [REDACTED], quale spesa prededucibile ex art. 2770 c.c.;

ammonisce

il debitore che abita il bene che in caso di violazione degli obblighi di cui all'art. 560 co. 6 c.p.c. verrà emesso immediatamente l'ordine di liberazione del bene pignorato;

rimette gli atti al delegato

disponendo che il professionista delegato esegua un nuovo tentativo di vendita dei beni pignorati, ponendo quale prezzo base di asta quello dell'ultimo tentativo di vendita, dando risalto al fatto che il bene non è occupato (ove sia possibile la liberazione), ribassato del 10%;

che in caso di infruttuoso esperimento della vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, fissi seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso, ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

che in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, determini un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

che in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, determini un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 15 % rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

che in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, fissi un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 10% ;

che rimetta gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Il professionista dovrà avere cura di effettuare 5 esperimenti di vendita durante il corso di 24 mesi;



dispone

inoltre che della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle vendite pubbliche*" ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 *bis* c.p.c.;
- 2) pubblicazione, sul quotidiano *L'Unione Sarda* nell'inserto immobiliare pubblicato la prima domenica del mese nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Cagliari, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso, in forma sintetica (max 80 parole), con indicazione dell'ubicazione e della natura del bene pignorato e con il rinvio al sito del gestore della pubblicità;
- 3) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 4) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it, per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni; Agli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 1) e 2) dovrà provvedere il professionista delegato.

affida

l'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti 3) e 4) alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it;
- ad acquisire direttamente dal delegato la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti, al custode ed al delegato.

Cagliari, 16/10/2020

Il giudice
Flaminia Ielo

