



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Silvia Cocco

letta l'istanza del creditore di prosecuzione delle vendite gli immobili distinti al C.F. del Comune di Iglesias alla **sez. L, Foglio 3, Mappale 360, sub 35** (l'appartamento) e **sub 61** (l'autorimessa);

rilevato che per detti beni, pignorati per il diritto di usufrutto, sono stati fatti 5 tentativi di vendita andati deserti e che l'ultimo prezzo base d'asta era pari a € **63.800,00** (asta del 20.1.2023);

considerato che l'inutile esperimento dei predetti tentativi di vendita rende manifesto che – allo stato – il compendio non suscita appetibilità nel mercato;

considerato che l'art. 164 bis disp. att. c.p.c. prevede che il giudice dichiari la chiusura anticipata del processo esecutivo come ipotesi residuale, qualora, avuto riguardo al prezzo di vendita fissato a seguito dei ribassi disposti all'esito degli esperimenti deserti, l'eventuale aggiudicazione potrebbe consentire la sola copertura dei costi o comunque il conseguimento di un ricavo netto talmente irrisorio da non potersi ritenere idoneo a garantire un ragionevole soddisfacimento dei creditori;

considerato che, ai fini dell'applicazione dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c, non può attribuirsi rilievo al solo dato numerico dei tentativi di vendita espletati senza successo, in quanto in tal modo si sacrificerebbe l'interesse del creditore alla generale esigenza di durata dell'espropriazione;

considerato che l'adozione del provvedimento di chiusura anticipata presuppone che il giudice dell'esecuzione abbia adottato alcuni provvedimenti indispensabili di tipo gestorio che favoriscano la utile collocazione dell'immobile sul mercato, quali la sostituzione del custode e l'effettiva esecuzione dell'ordine di liberazione;



ritenuto che un'eventuale aggiudicazione del bene potrebbe soddisfare almeno parzialmente il creditore;

preso atto che nella specie non è stato adottato il provvedimento di sostituzione del custode;

ritenuto, dunque, che sia necessario nominare un custode diverso dal debitore e disporre la liberazione dell'immobile, in modo da scongiurare che l'occupazione da parte dell'esecutato possa costituire ostacolo alla sua fruttuosa collocazione;

osservato, infatti, che la sostituzione del custode consentirà una migliore conservazione e amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente la probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

ritenuto di nominare custode, ai sensi dell'art. 559 co. 4 c.p.c., l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari;

nomina quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari;

ingiunge, sin da ora, a chiunque abbia la detenzione e/o possesso dell'immobile a rilasciarlo nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, salvo che abbia un titolo di godimento opponibile alla procedura (ad esclusione del bene che sia abitato dall'esecutato);

dispone che il Custode, 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 il Custode 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 dal custode 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;

determina in € 1.000,00 il fondo spese da corrispondersi entro 30 giorni dalla richiesta;

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 nella pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di adottare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;

dispone che l'I.V.G. depositi tempestivamente una relazione dettagliata da cui emerga lo stato occupativo del compendio pignorato e, una volta eseguito il rilascio dell'immobile, ne dia immediata comunicazione all'Ufficio;

avvisa che l'attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo;



avvisa che i creditori procedenti provvederanno a rimborsare o ad anticipare al custode le sole spese vive sostenute o da sostenere nell'esecuzione dell'incarico;

autorizza il custode ad accedere all'immobile pignorato al fine di consentire la visita del cespite agli interessati all'acquisto, anche nel caso in cui l'immobile sia occupato, invitandolo a concordare con i detentori almeno una giornata alla settimana da destinare alla visita del bene;

dispone che

a) il professionista delegato esegua **immediatamente** un tentativo di vendita dell'immobile ad un prezzo ribassato del 20% rispetto a quello dell'ultimo tentativo di vendita;

b) per l'ipotesi in cui la vendita al prezzo indicato al capo che precede sia infruttuosa, proceda il delegato a due nuovi tentativi al prezzo ribassato del 20% ciascuno;

c) ove questi tentativi siano infruttuosi, rimetta gli atti al giudice, allegando una relazione dettagliata nella specifica prospettiva di cui all'art. 164 bis disp. att. c.p.c. che dovrà specificamente indicare:

1. le pretese dei creditori, sia complessivamente che singolarmente;
2. una sommaria indicazione delle spese di giustizia sostenute e prevedibilmente da sostenere a norma degli artt. 2755 o 2770 c.c. (ivi comprese le spese per la certificazione notarile, di trascrizione del pignoramento ecc.), specificando, in particolare, i costi medi sostenuti per i tentativi di vendita sin qui espletati;
3. le ragioni che hanno sin qui ostacolato l'esitazione dei beni staggiti (ad es. mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni edilizie e catastali, necessità di interventi di manutenzione), specificando se sussistano probabilità di liquidazione del bene, tenuto anche conto di eventuali contatti intrattenuti con interessati all'acquisto;

Il presente provvedimento costituisce ordine del giudice e di esso dovrà essere data integrale esecuzione da parte dei pubblici ufficiali richiesti dell'intervento.



Si comunichi al delegato, al custode nominato e alle parti.

Dispone che il custode depositi una relazione sullo stato occupativo del bene.

Cagliari, 18/01/2025

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Silvia Cocco

