R.g. es. n. 239 /2013

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Decreto di nomina del Custode giudiziario e Ordine di liberazione del bene pignorato

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

letti gli atti;

rilevato che con ordinanza emessa in data odierna sono state delegate le operazioni di vendita del bene pignorato;

ritenuto che debba provvedersi alla sostituzione del debitore nella custodia in base a quanto previsto dall'art. 559, co IV, c.p.c. a mente del quale il giudice, se custode dei beni pignorati è il debitore e salvo che per la particolare natura degli stessi ritenga che la sostituzione non abbia utilità, dispone, al momento in cui pronuncia l'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o disposta la delega delle relative operazioni, che custode dei beni medesimi sia la persona incaricata delle dette operazioni o l'istituto di cui al primo comma;

considerato, che, 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 bene:

LOTTO 2: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito in Comune di SENORBì censito al Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709 sub. nn. 2 e 3 (in perizia indicate come unità immobiliari nn. 2 e 3);

LOTTO 3: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito in Comune di SENORBì censito al Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 7, particella 709 sub. nn. 5 e 6 (in perizia indicate come unità immobiliari nn. 4 e 5);

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;

autorizza

il custode ad avvalersi della forze della forza pubblica e a nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.;

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 del creditore procedente, INTESASANPAOLO 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.

Si comunichi a cura della Cancelleria al custode ed al delegato, alle parti ed al debitore mediante deposito del provvedimento in Cancelleria ex art. 492 c.p.c. nel caso in cui non abbia eletto diverso domicilio.

Cagliari, 14/03/2023

Il giudice

Flaminia Ielo