

R.g. es. n. 155 /1991 (ordinanza allegata al verbale di udienza del 25.2.2020)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
I SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ORDINANZA DI NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DI LIBERAZIONE
DELL'IMMOBILE**

**DECRETO DI RIMESSIONE DEGLI ATTI AL DELEGATO E ISTRUZIONI PER
LA VENDITA**

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

letti gli atti e sentite le parti;

vista la nota presentata dal delegato in data 15.03.2019;

considerato che l'inutile esperimento dei numerosi tentativi di vendita renda manifesto che –allo stato- i compendio pignorato non suscita appetibilità nel mercato;

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

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

osservato, ancora, che 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;

visto l'art. 559, comma 2, c.p.c.;

letto l'art. 591 ter c.p.c.;

nomina

in sostituzione della parte debitrice, **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari** quale **custode giudiziario** del bene sito in Comune di Villacidro, censito nel Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 302 con i Mappali 137;

ingiunge

a chi ne abbia la detenzione e/o possesso di rilasciare l'immobile nella disponibilità del custode, libero da persone e cose; dispone



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:

- immediatamente, qualora l'immobile non è occupato, non costituisce stabile dimora (o sede dell'impresa) del debitore o è occupato da terzi;
- trascorsi tre mesi dalla pronuncia della presente ordinanza se abitato dal debitore (o dalla sua famiglia) o se è sede della sua impresa;

dispone

che il Custode notifichi copia della presente ordinanza alla parte esecutata e, in caso di inottemperanza, trascorsi 30 giorni dalla notifica, esegua coattivamente e senza indugio l'ordine di rilascio senza osservare la disciplina dettata dagli artt. 605 e ss. c.p.c., previo avviso alle forze dell'ordine competenti per il territorio ove è ubicato l'immobile;

ordina

alle Forze dell'ordine richieste di assistere dall'I.V.G. di prestare ogni utile forma di ausilio al custode per consentire a quest'ultimo di eseguire il presente provvedimento;

dispone

in euro 1.000,00 il fondo spese da corrispondere al custode entro 30 giorni dalla richiesta, ponendolo a carico de creditore procedente, Italfondinario s.pa., quale spesa prededucibile ex art. 2770 c.c.;

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;

rimette gli atti al delegato

disponendo che il professionista delegato esegua un nuovo tentativo di vendita dei cespiti pignorati, ponendo quale prezzo base di asta quello dell'ultimo tentativo di vendita, dando risalto al fatto che il bene non è occupato;

dispone

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'inserito 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 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.

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

Dispone che copia della presente ordinanza sia comunicata a cura della Cancelleria al custode ed al delegato.

Cagliari, 25/02/2020

Il giudice

Flaminia Ielo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

