

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Pres. 871

49

Il giudice della esecuzione, letti gli atti del processo esecutivo immobiliare iscritto al n. 87/1995 R.G.Es. promosso da Banco di Sicilia s.p.a. nei confronti di Di Grigoli Antonietta e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 5/10/2011 in ordine alla richiesta di disporsi la vendita dei beni attribuiti alla debitrice eseguiti a seguito della separazione in natura delle quote pignorate in suo danno;

vista l'ordinanza del 22/10/2010 con la quale il giudice dell'esecuzione onorario ha disposto la separazione delle quote in natura attribuendo alla debitrice eseguita il locale terrano sito in Caltanissetta via Gabriele Amico Valenti 10 e il locale box sito in Caltanissetta nella medesima via;

considerato che con l'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione dispone la separazione della quota in natura il pignoramento si concentra sulla porzione assegnata al comproprietario debitore (Cass. 23.10.1967, n. 2615) e che lo stesso vale per le ipoteche eventualmente gravanti sulla quota (art. 2825 comma 1°), mentre gli altri comproprietari escono dal processo esecutivo e che l'ordinanza che dispone la separazione della quota in natura, in ossequio al principio della continuità delle trascrizioni, giacché essa va equiparata, ai fini della trascrizione, all'ordinanza di attribuzione delle porzioni di cui all'art. 2646 c.c. (cfr. Cass. n. 3634/1969), è stata trascritta, ciò che consente di disporre la vendita degli immobili assegnati alla debitrice;

considerato, ancora, quanto alla istanza formulata da [REDACTED], che ha stipulato in data 15/03/2010 un contratto di locazione avente ad oggetto il locale sito in via amico Valenti in catasto al foglio 126 particella 599 sub 3 con [REDACTED] (possessore dell'immobile, giusta il contratto preliminare di vendita da questa stipulato con la debitrice eseguita), di continuare a condurre in locazione il detto immobile versando al custode il canone mensile di € 500,00 pattuito in seno al contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva, che la detta richiesta, intesa nel senso di autorizzarsi il custode a procedere alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione, può trovare accoglimento per il canone mensile di € 500,00 rispetto al quale il custode, interpellato sulla sua congruità, ha espresso parere favorevole;

considerato, infatti, quanto all'opportunità di autorizzarsi il custode a procedere alla stipulazione del detto contratto di locazione, che la soluzione di consentirne a terzi il godimento dietro il versamento di un canone, potrà garantirne, nel tempo necessario all'espletamento delle operazioni di vendita, una migliore conservazione;

considerato, invero, che scopo primario del processo esecutivo è quello di addivenire alla aggiudicazione dei beni immobili pignorati nel minor tempo possibile e al prezzo più vantaggioso e non anche dar luogo a forme di amministrazione gestoria in guisa che il bene possa produrre frutti e che precipua finalità del processo esecutivo è, innanzitutto, la vendita e la distribuzione del ricavato tra i creditori, ciò che implica

che non debba farsi luogo a forme di amministrazione di carattere non conservativo che siano idonee a pregiudicare la vendita;

considerato tuttavia, che, nel caso di specie, l'occupazione dei beni pignorati da parte del terzo istante appare utile ai fini di una migliore conservazione del bene sicchè la stipulazione del contratto di locazione se accede a forme di amministrazione gestoria, in linea di massima estranee alle finalità del processo esecutivo, refluiscie in concreto sulla migliore conservazione del bene;

ritenuto, infine, che l'ammontare del canone di locazione - dovendosi procedere ad una valutazione degli interessi coinvolti giacchè, da un lato, viene in considerazione la circostanza che, per quanto il contratto debba farsi cessare con l'aggiudicazione, la sua esistenza può costituire un deterrente per i terzi potenzialmente interessati all'acquisto dell'immobile, mentre, dall'altro, viene in considerazione la circostanza che al processo esecutivo possa derivare, nell'immediato, un vantaggio economico rilevante - fa, allo stato, propendere per la convenienza della locazione, sempre a condizione che il relativo contratto abbia una durata limitata nel tempo in guisa da ridurre al minimo il rischio che terzi interessati possano essere distolti dal formulare offerte di acquisto a causa della presenza del conduttore nell'immobile;

ritenuto, dunque, di dover autorizzare il custode a procedere alla stipulazione di un contratto di locazione avente ad oggetto il locale terrano sopra indicato;

considerato che il detto contratto, fermo restando lo scioglimento dello stesso al momento dell'aggiudicazione, deve avere la durata di un anno;

P.T.M.

Ordina la vendita del locale terrano sito in Caltanissetta via Gabriele Amico Valenti 10, censito in catasto al foglio di mappa 126, particella 599 subalterno 3 e del locale box sito in Caltanissetta via Gabriele Amico Valenti censito in catasto al foglio di mappa 126 particella 585 sub 10 delegando le relative operazioni al notaio dott. Alfredo Grasso secondo le prescrizioni e le modalità di cui al separato provvedimento di pari data.

Visti gli articoli 560 c.p.c. e 171 delle disp. di att. al c.p.c., autorizza il custode a stipulare con la terza istante un contratto di locazione della durata di un anno avente ad oggetto il locale terrano sito in Caltanissetta via Gabriele Amico Valenti 10, censito in catasto al foglio di mappa 126, particella 599 subalterno 3.

Manda alla cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza ai creditori, alla debitrice, al custode e al notaio delegato

Caltanissetta li 21 ottobre 2011

Depositata in Cancelleria

Contraddittorio, a

14/10/11
E. C. C.

Il g.e.

Patrizia Mirenda

Patrizia Mirenda