

TRIBUNALE DI RIETI

ORDINANZA

a scioglimento della riserva assunta in udienza

e

**NUOVA DELEGA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO
PIGNORATO**

Il Giudice,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza che precede;

rilevato che la richiesta, avanzata dalla parte debitrice eseguita con istanza depositata il 27.10.2023, di declaratoria dell'estinzione anticipata della procedura per infruttuosità ex art. 164 bis disp. att. c.p.c., non può essere accolta in quanto il valore del bene, anche tenendo conto del prezzo cui è stato offerto nell'ultimo esperimento di vendita infruttuoso, è di entità tale da consentire di soddisfare le ragioni creditorie;

rilevato che la richiesta, avanzata in via subordinata dalla parte attrice (in caso di mancata declaratoria di estinzione del procedimento per infruttuosità), di disporre l'amministrazione giudiziaria del compendio pignorato ex artt. 592 e ss c.p.c., non è accoglibile in quanto tale istituto presuppone, tra l'altro, che il bene si presti ad una "gestione dinamica" e non già solo statica e conservativa (come quella che pone già in essere il custode giudiziario nominato, che provvede a vigilare perché il bene si conservi integro e a riscuotere il canone); gestione dinamica che non pare essere praticabile nel caso di specie avuto riguardo alla natura del bene e al fatto che la detenzione dello stesso è attualmente in



capo ad un altro soggetto in forza di contratto opponibile alla procedura (tanto che lo stesso istante non spiega come tale gestione dinamica dovrebbe essere in concreto attuata e in cosa si differenzerebbe dalla attuale custodia giudiziale);

rilevato dunque che il bene, nonostante i 5 esperimenti di vendita infruttuosi già espletati, debba essere rimesso in vendita;

rilevato che, in seguito alla rimessione degli atti a questo G.E. da parte del professionista delegato all'esito del quinto esperimento di vendita infruttuoso (come prescrive l'ordinanza di delega), a questo medesimo G.E. compete, nel riconferire la delega al professionista per la vendita, la rivalutazione ex novo delle condizioni di vendita (arg. ex art. 576 cpc), sia pure determinando il prezzo nei limiti del valore stimato (art. 568 cpc);

rilevato dunque che nell'ambito di tale ri-valutazione, risulta opportuno, da un lato, non offrire il compendio ad un prezzo di $\frac{1}{4}$ ulteriormente più basso di quello cui è stato offerto nell'ultimo (quinto) esperimento di vendita secondo la dinamica tracciata nell'originaria ordinanza di delega; ciò al fine di evitare una deprezzamento eccessivo del bene che favorirebbe solo manovre speculative e arrecherebbe danno tanto al creditore, quanto al debitore esecutato;

rilevato che, d'altro lato, non può tralasciarsi di considerare che le attuali condizioni di mercato – come dimostrano i 5 esperimenti di vendita infruttuosi espletati – in uno con l'esistenza di un contratto di locazione opponibile che allo stato disincentiva le offerte di terzi investitori, non inducono a ritenere ragionevole che siano espletati nuovi esperimenti di vendita partendo nuovamente da un prezzo base equivalente alla stima operata dall'esperto stimatore;

ritenuto quindi che la sintesi di tali valutazioni imponga di dover disporre che il professionista delegato espleti 5 nuovi



esperimenti di vendita, con determinazione del prezzo base in misura corrispondente a quello del (già espletato) terzo esperimento di vendita (ovvero: **prezzo base € #4.334.343,75#** e **offerta minima: #€3.250.757,81#**), provvedendo poi, in caso di mancata aggiudicazione, ad espletare gli ulteriori 4 esperimenti di vendita sulla base di un prezzo di volta in volta più basso di $\frac{1}{4}$ di quello precedente (con offerte minime ridotte del 25% rispetto ai prezzi di volta in volta così determinati);

ritenuto pertanto di dover conferire – **come in effetti qui si conferisce - nuova delega al professionista già individuato (avv. F. Fovi) perché proceda a 5 ulteriori esperimenti di vendita; delega il cui contenuto viene determinato mediante integrale richiamo alla ordinanza di delega depositata il 29.06.2022 da intendersi integralmente ritrascritta, salve solo le seguenti precisazioni e modifiche:**

- 1) Il delegato avv. Francesco FOVI dovrà accettare l'incarico qui nuovamente conferito depositando entro 7 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza l'atto di accettazione in via telematica (come da modello disponibile sul sito del Tribunale);
- 3) il bozzetto descrittivo dei beni confluiti nell'unico lotto sarà quello già predisposto per le precedenti vendite;
- 4) Il prezzo da indicare nel prossimo esperimento di vendita e poi in quelli successivi sarà determinato come indicato in parte motiva;
- 6) a seguito dell'eventuale infruttuosità di tali 5 ulteriori esperimenti di vendita il delegato relazionerà al G.E. (anche in ordine alle probabili ragioni dell'infruttuosità della procedura) rimettendo allo stesso gli atti;
- 7) tali 5 nuovi esperimenti di vendita dovranno essere effettuati entro il termine di mesi 24 mesi dalla data di



deposito del presente provvedimento, con termine di ulteriori mesi 6 per gli adempimenti successivi alla (eventuale) vendita;

8) il gestore della vendita telematica sarà lo stesso già individuato per le precedenti vendite;

9) il professionista delegato utilizzerà le somme di danaro ancora presenti sul conto corrente per sostenere le spese pubblicitarie, salva richiesta di integrazione;

10) il delegato continuerà ad utilizzare i conti correnti già aperti;

11) per tutto il resto valga la delega originaria sopra richiamata, qui da intendersi ritrascritta ove non modificata dalle condizioni sopra riportate.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Dato in Rieti il 24.4.2024

Il G.E.

Roberto Colonnello

