



Tribunale di Vallo della Lucania

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.132/2011 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Roberta Giglio

Creditore procedente: [REDACTED]

debitore esecutato: [REDACTED]

custode e delegato alle operazioni di vendita: dott. Michele Iuliano

Relazione del Custode Giudiziario

Ill.simo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Roberta Giglio, il sottoscritto dott. Michele Iuliano dottore commercialista custode giudiziario della presente procedura e delegato alle operazioni di vendita, provvede a depositare nuova relazione relativa alla propria attività.

Può riferirsi quanto segue:

Sugli esperimenti di vendita

Sono stati esperiti i seguenti tentativi di vendita:

Data	prezzo base	offerta minima
21.12.2017	euro 5.405.000,00	euro 4.053.750,00
27.07.2018	euro 4.053.750,00	euro 3.040.312,50
31.07.2019	euro 3.040.312,50	euro 2.280.235,00
16.12.2021	euro 2.280.235,00	euro 1.710.176,25
07.07.2022	euro 1.710.176,25	euro 1.368.141,00
24.11.2022	euro 1.368.141,00	euro 1.094.512,80

In data 01.12.2022 la S.V. autorizzava e pertanto veniva fissato nuovo esperimento di vendita come di seguito:

Data	prezzo base	offerta minima
16.02.2023	euro 1.231.326,90	euro 985.061,52

In data 26.01.2023 il Sig. [REDACTED], figlio del defunto debitore [REDACTED], depositava ricorso in opposizione ex art. 619 c.p.c. con istanza di sospensione.

Nel ricorso proposto viene documentato che il terreno in Ascea di cui al Foglio 10 particella 114 è di proprietà del Sig. [REDACTED] al quale è pervenuto:



- per successione mortis causa della [REDACTED], nata ad [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] virtù della quale, la particella 114 venne assegnata per 1/3 in usufrutto parziale al coniuge superstite, [REDACTED], mentre ai figli, [REDACTED], vennero attribuiti, in comune e pro indiviso, i diritti pari a 2/3 dell'intero in piena proprietà nonché i residui diritti pari a 1/3 in nuda proprietà.

- per atto di compravendita per notaio [REDACTED], del [REDACTED] con cui il germano [REDACTED] vendette al [REDACTED] tutti i suoi diritti acquistati per successione materna e vantati sulla particella 114.

Il Sig. [REDACTED] ritenuti pregiudicati i propri diritti di proprietario della particella 114 di cui al Foglio 10, con il ricorso proposto chiedeva:

- a) *in via preliminare, in forza dei gravi motivi dedotti e supportati dalla documentazione allegata, sospendere anche inaudita altera parte, la procedura esecutiva ex art. 624 cpc e la relativa vendita fissata per il 16.02.2023;*
- b) *in subordine, previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti e termine per la notificazione del ricorso e del decreto, prima della data stabilita per la vendita senza incanto, sospendere, comunque, la procedura esecutiva ex art. 624 cpc e la relativa vendita fissata per il 16.02.2023,*
- c) *accogliere l'opposizione proposta e, per l'effetto, accertare e dichiarare la nullità del pignoramento immobiliare così come incidente, nei suoi effetti estensivi, sul terreno censito al foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Ascea (SA) [REDACTED] e, di conseguenza,*
- d) *accertare e dichiarare l'insussistenza del diritto dei creditori di procedere all'espropriazione sul bene censito al foglio [REDACTED] del Catasto Terreni del Comune di Ascea (SA) [REDACTED] di proprietà del Sig. [REDACTED] e oggetto del fondo patrimoniale costituito con la coniuge, [REDACTED], in forza dei motivi dedotti nel presente atto e della documentazione allegata,*
- e) *adottare tutti i conseguenti provvedimenti di legge;*

In data 02.02.2023 la S.V. sospendeva le operazioni di vendita e fissava udienza di comparizione parti per il giorno 10.05.2023.

In data 06.02.2023 lo scrivente depositava propria relazione che evidenziava come il ricorso in opposizione ex art. 619 c.p.c. con istanza di sospensione, proposto dal Sig. [REDACTED], fosse stato già proposto e rigettato in precedenza e come le doglianze in esso contenuto fossero strumentali solo a vanificare gli esiti della vendita imminente per la quale era più che



probabile la presentazione di offerte di acquisto. Per tali ragioni si richiedeva di riconsiderare il provvedimento di sospensione adottato e di poter tenere la vendita alla data fissata.

In data 07.08.2023 la S.V. 111.ma rigettava l'opposizione proposta dal Sig. [REDACTED] e autorizzava la ripresa delle attività di vendita.

In data 19.08.2023 veniva pertanto depositato nuovo avviso di vendita (alle condizioni del precedente bando poi sospeso) per il giorno 07.12.2023.

Data	prezzo base	offerta minima
16.02.2023	euro 1.231.326,90	euro 985.061,52

Anche questo tentativo ha avuto esito negativo.

In data 09.12.2023 lo scrivente depositava richiesta di autorizzazione per un nuovo esperimento di vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base	Offerta minima
euro 1.108.194,21	euro 831.145,66 (75% del prezzo base)

Anche questo tentativo non ha visto la presentazione di offerte per quanto siano state richieste ed effettuate diverse visite da parte di potenziali interessati.

In data 19.03.2024 lo scrivente depositava richiesta di autorizzazione per nuovo esperimento di vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base	Offerta minima
euro 997.374,79	euro 748.031,09

La S.V. Ill.ma autorizzava in data 21.03.2024

In data 21.03.2024 veniva fissato nuovo esperimento di vendita per il giorno 16.07.2024

Anche questo tentativo non ha visto la presentazione di offerte per quanto siano state richieste ed effettuate diverse visite da parte di potenziali interessati.

Immutate tutte le riflessioni esposte e riportate nelle precedenti relazioni in atti che qui devono ritenersi integralmente richiamate

VOGLIA

la S.V. Ill.ma autorizzare un nuovo tentativo di vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base	Offerta minima
euro 897.637,31	euro 673.227,98 (75% del prezzo base)

applicando una riduzione del 10% rispetto all'ultimo tentativo effettuato.

Ovvero alle diverse condizioni che la S.V. Ill.ma vorrà disporre.



INOLTRE ATTESO CHE

- Si riscontrano sempre difficoltà ad una più rapida effettuazione delle vendite in ragione della lentezza con la quale il creditore procedente [REDACTED] effettua il pagamento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la quale, in carenza di pagamento, non effettua gli adempimenti richiesti, con rischio che la vendita debba essere annullata;
- La custodia ha ad oggi percepito frutti per euro 85.264,93

VOGLIA LA S.V. Ill.ma

Autorizzare il pagamento dei servizi pubblicitari a carico della medesima procedura.

Con osservanza

Vallo della Lucania 08.12.2024

dott. Michele Iuliano

