

R.G.E. 116/2019



Tribunale Ordinario di Urbino
Verbale di udienza

Il giorno 14/01/2025, alle ore 11.45, innanzi al dott. Francesco Paolo Grippa, sono comparsi:

per Fino 2 Securitisation l'Avv. _____ in sostituzione dell'Avv. _____)

_____, che chiede la vendita dei lotti 1 e lotto 2, corpo A, al prezzo di stima riportato dall'esperto stimatore; si riporta alle determinazioni del Giudice in relazione alle locazioni, suggerendo l'importo di €456,79; in relazione al lotto 2, corpo B, non chiede di porlo in vendita, dal momento che si sta valutando la rinuncia parziale;

per A.d.e.r. la dott.ssa _____ che si rimette alle determinazioni del Giudice;

per Pop NPLs 2018 l'Avv. _____ in sostituzione dell'Avv.ta _____ a, che chiede la vendita del compendio pignorato;

il custode I.v.g. Avv.ta Brunieri;

Il Giudice

Dato atto che, con ordinanza del 14 aprile 2024, è stata disposta la vendita del lotto 1 e del lotto 2, limitatamente al corpo A, mentre il lotto 3 è stato riunito, con ordinanza del 3 agosto 2023, alla procedura esecutiva iscritta con R.G.E. 127/2011;

rilevato che il corpo B del lotto 2 ha ad oggetto dei beni che sono stati pignorati solo per la quota del 50%, sicché occorre disporre il giudizio di divisione endoesecutivo;

dato atto, tuttavia, che il creditore oggi comparso in udienza ha domandato di soprassedere alla vendita di tale bene, sicché è necessario fissare una nuova udienza per valutare la messa in vendita, salva rinuncia da parte di tutti i creditori titolati;

letta altresì la relazione depositata dall'esperto stimatore in data 18 dicembre 2024, che ha affermato che il contratto di locazione stipulato fra _____

presenta un canone di locazione da ritenersi vile secondo il dettato dell'art. 2923, c. 3 c.c. e dunque va considerato inopponibile alla procedura;

ritenuto quindi che il prezzo di vendita del lotto 1 deve determinarsi al netto della riduzione prevista per tale contratto inopponibile e può indicarsi nel valore menzionato dall'esperto stimatore nella relazione del 18 dicembre 2024, ossia €54.900,00 incrementato di €1.600,00 (pari grossomodo al canone congruo maturato per 16 mesi), dal momento che la stima fatta dall'esperto stimatore presuppone erroneamente che la viltà del canone produca l'effetto di rendere opponibile alla procedura il suddetto contratto nel limite del novennio e dunque l'esperto stimatore erroneamente afferma che il suddetto contratto ha durata sino a maggio 2026;

dato atto invece che, in relazione al lotto 2, corpo A e considerata l'inopponibilità del contratto di locazione, l'esperto stimatore ha confermato la stima contenuta nella relazione depositata il 2 febbraio 2022, determinando il prezzo in €101.500,00;

considerato inoltre che l'esperto stimatore, con la medesima relazione, ha stimato che l'indennità di occupazione congrua che l'occupante *sine titulo* di parte del lotto 2, è pari ad €456,79 annui, sicché è possibile autorizzare l'esperto stimatore ad accettare la proposta avanzata da quest'ultimo di pagare un'indennità di occupazione di €600,00 annui;

P.Q.M.

Fissa per valutare l'introduzione del giudizio di divisione endoesecutivo del lotto 2, corpo B l'udienza dell'11 febbraio 2025, ore 12.30, invitando i creditori titolati a valutare la rinuncia al suddetto corpo e specificando che, in caso di mancata rinuncia al suddetto bene, verrà introdotto il giudizio di divisione endoesecutivo;

dichiara l'inopponibilità del contratto di locazione stipulato da _____ e _____ il 3 maggio 2017 per viltà del canone pattuito;

invita il professionista delegato a proseguire nelle operazioni di vendita del lotto 1 e 2, fissando il prezzo di vendita in €56.000,00 per il lotto 1 ed €101.500,00 per il lotto 2, corpo A, tentando almeno tre esperimenti di vendita per il prossimo anno ed almeno due esperimenti di vendita per gli anni successivi;

autorizza il custode a percepire da , occupante *sine titulo* di parte degli immobili di cui al lotto 2, l'indennità di occupazione annuale di €600,00, così come da questi proposto.

Il Giudice dell'esecuzione
dott. Francesco Paolo Grippa