

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R. G. Esec. n°121/21

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Luigi Bobbio

Oggetto: **Relazione al G.E. su rettifica e/integrazione ordinanza di delega e sua revoca in ordine alle modalità di vendita senza asta telematica.**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Bobbio,

Il sottoscritto Avv. Francesco Mandara, in qualità di professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare staggito nominato con provvedimento della SV Ill.ma in data 05/04/2023,

Espone quanto segue:

- con ordinanza del 05/04/2023 lo scrivente, già custode giudiziario, è stato nominato professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva di cui in oggetto;
- che con la medesima ordinanza il G.E. disponeva altresì di provvedere *“alla preliminare verifica circa la vendibilità attuale di tutti i lotti quanto alla loro effettiva ed attuale titolarità in capo al debitore e nel rispetto della continuità delle trascrizioni, riservandosi, in caso parzialmente contrario, di provvedere alla integrazione ed eventuale rettifica del presente provvedimento quanto al numero dei lotti a porsi in vendita”*;
- che nel caso di specie l'intero compendio pignorato risulta ubicato nel Comune di Nocera Superiore (SA), alla Via L. Petrosino n.51/53/55 ed è stato suddiviso dal CTU nominato nella procedura esecutiva, Arch. Della Monica, in nr.7 Lotti;



➤ sul punto lo scrivente, riportandosi anche alle verifiche effettuate dal CTU così come illustrate nella perizia di stima, evidenzia che diversamente da quanto risulta nell'atto di pignoramento immobiliare l'esecutato non risulta essere unico proprietario di tutti gli immobili pignorati in quanto, tenuto conto della successione per morte della consorte, risulta possedere una quota di 2/3 della proprietà dei seguenti cespiti immobiliari (cfr. pag.20 perizia di stima):

- DEPOSITO, *particella 3494, sub 2, cat. C/2, mq. 212, piano T;*
- STALLA, *particella 3494, sub 3, cat. C/6, mq. 22, piano T;*
- DEPOSITO (*vc*), *particella 3494, sub 4, cat. C/2, mq. 7, piano T;*
- DEPOSITO, *particella 3494, sub 5, cat. C/2, mq. 224, piano 1;*
- APPARTAMENTO, *particella 3494, sub 6, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;*
- APPARTAMENTO, *particella 3494, sub 7, cat. A/2, vani 6,5, piano 2;*
- DEPOSITO (*sottotetto*), *particella 3494, sub 8, cat. C/2, mq. 224, piano 3;*
- DEPOSITO (*cantina*), *particella 3494, sub 9, cat. C/2, mq. 40, piano S1*

beni identificati nella perizia di stima del CTU nominato nei Lotti nr.4-5-6 e 7;

➤ nello specifico l'esecutato con atto di compravendita del 29.09.1976 acquistava n.3 particelle di terreno (part. 179, 185 e 186), in regime di comunione dei beni, su cui realizzava un fabbricato, con fusione delle suddette particelle acquistate dall'Atto del 1976, che diventavano particella 3494 e dalla nota di trascrizione della Successione per morte della moglie del 30.07.1992 e successiva dichiarazione del 03.05.2018, emerge che 1/6 della quota indivisa (particelle 179, 185 e 186) veniva devoluta a favore dell'esecutato, mentre 1/9 veniva devoluto a ciascuno dei 3 figli;



- che pertanto, tenuto conto di quanto innanzi, rilevato che gli immobili identificati con i lotti nr.4-5-6 e 7 risultano in proprietà all'esecutato per la sola quota di 2/3, appare opportuno procedersi alla vendita unicamente dei lotti nr.1-2 e 3 nel mentre per i lotti nr.4-5-6-7, trattandosi di fatto di un pignoramento di una quota indivisa e di beni per cui non si può procedere alla separazione in natura delle porzioni spettanti al debitore considerata la conformazione e la natura di quest'ultimi, occorre provvedere ex artt. 600 e segg. c.p.c. ritenuta altresì improbabile la vendita della quota indivisa a prezzo pari o superiore a quello di stima;
- Inoltre, relativamente ai lotti vendibili nr.1, nr.2 e nr.3 lo scrivente evidenzia altresì che trattasi di beni in parte in stato di abbandono ed in parte in discreto stato di conservazione per cui, tenuto conto della tipologia dell'immobile e dello stato di conservazione, eventuali offerenti possono individuarsi prevalentemente in soggetti privati non abilitati all'uso degli strumenti telematici (firma digitale, detenzione di conti correnti online ecc), per cui una vendita attraverso l'asta telematica limiterebbe la partecipazione di tali soggetti in quanto detti strumenti vengono utilizzati prettamente da società specializzate che hanno un limitato interesse alla tipologia di immobili da porsi all'asta;
- In conclusione per la natura, la posizione e le condizioni di tali immobili (lotti nr.1-2-3) appare più proficuo per gli interessi della procedura esecutiva procedere con la vendita senza incanto dei beni senza l'utilizzo della modalità telematica e ciò al fine di evitare inutili e dispendiosi costi a carico delle parti;

Tutto ciò premesso e relazionato, lo scrivente,



CHIEDE

Alla SV Ill.ma, per la ragioni suindicate, di adottare i seguenti provvedimenti:

- 1) rettificare l'ordinanza di delega disponendo allo stato la vendita unicamente dei lotti nr.1-2-3;
- 2) sospendere la procedura per i lotti nr.4-5-6 e 7 con assunzione dei provvedimenti di cui all'art.600 c.p.c. e segg o dei provvedimenti che la SV riterrà più opportuni;
- 2) revocare in ogni caso l'ordinanza emessa in data 04/04/23 ed emettersi un'ordinanza di delega ex art.591 bis cpc dei beni immobili pignorati individuati con i lotti nr.1-2-3 senza l'utilizzo della modalità telematica.

TANTO SI DOVEVA.

Sant'Antonio Abate li 05/04/23

Avv. Francesco Mandara

Il G. E.

letti gli atti;

Revoca l'ordinanza, del 04/4/23, di delega alla vendita e finanzia della Mabelt. - di vendita;

provvede sul resto in separati provvedimenti -

N.D., 05/4/23

