

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 15/2020
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. FEDERICA LAINO
PROF. DELEGATO E CUSTODE AVV. ANGELICA IANNITELLI
PROMOSSA DA BPER CREDIT MANAGEMENT SCPA
CONTRO

**RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO – ISTRUZIONI PER IL
PROSIEGUO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA RELATIVAMENTE AI
LOTTI 2 E 3**

Io sottoscritto Avv. Angelica IANNITELLI, del Foro di Paola, con studio in Praia a Mare (CS) alla via Fumarulo, 54, nominata Professionista Delegato alle vendite nella procedura in epigrafe indicata con provvedimento del 4/11/2022

RELAZIONE

In data 28/5/2024 si teneva l'esperimento di vendita per la procedura in oggetto indicata che, come da verbali d'asta in atti, si concludeva con l'aggiudicazione dei soli lotti 6 e 18.

Per i restanti lotti, non comparendo alcuno, in assenza di offerte e di istanze di assegnazione, si dichiarava l'asta deserta.

Con successiva comunicazione pec del 29/5/2024 la scrivente, in ottemperanza alle disposizioni di cui al capo II punto 20 dell'ordinanza di vendita, **richiedeva al creditore procedente di esprimere parere sulla fissazione di nuove aste rispetto a quelle tenute e sul ribasso da applicare relativamente ai lotti 2 e 3 per i quali sono stati esperiti tre tentativi di vendita**, sottolineando come per i residui lotti i tentativi di vendita fossero stati in realtà solo due.

Con successiva comunicazione pec del 30/5/2024 il creditore procedente esprimeva il seguente parere "con riferimento alla questione da Lei sottoposta preciso che la Cliente intende insistere per la fissazione di ulteriori tentativi di vendita con riguardo ai 13 lotti invenduti e specifica: "*Ad eccezione dei lotti 2 e 3, che hanno valori più consistenti, chiederei per i restanti lotti di mantenere il prezzo base invariato ovvero con riduzione minima nell'ordine di un 5%. A tendere si potrebbe anche optare, considerato che la sommatoria dei lotti invenduti ha un valore consistente, per una vendita in blocco come lotto unico.*"

Dato atto del parere espresso dal procedente la scrivente evidenzia quanto segue:

A

-LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA € 191.250,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 143.437,50;



- LOTTO 3: PREZZO A BASE D'ASTA € 223.875,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 167.906,25;

Relativamente a tali lotti si evidenzia che sono stati svolti già tre esperimenti di vendita ed è stato applicato per due volte il ribasso di $\frac{1}{4}$.

Nonostante l'adeguata pubblicità data alla vendita in ottemperanza alle disposizioni di cui all'ordinanza, non si registrano richieste di visita all'immobile per il lotto 3, mentre per il lotto 2 se ne registra solo una. Peraltro alla visita non ha fatto seguito la presentazione di offerta di acquisto. Detto ciò, la scrivente ritiene che, **proprio in considerazione del prezzo ancora alto dei suddetti beni, degli esperimenti di vendita svolti (N. 3 esperimenti di vendita tutti deserti per mancanza di offerte), delle scarse (nulle per il lotto 3) manifestazioni di interesse all'acquisto**, la scrivente, pur rimettendosi sul punto al prudente apprezzamento del G.E., suggerisce di procedere ad un ulteriore esperimento di vendita applicando il ribasso di $\frac{1}{4}$ al prezzo base dell'ultima asta.

B

LOTTO 5: PREZZO A BASE D'ASTA € 40.964,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 30.723,00;

LOTTO 7: PREZZO A BASE D'ASTA € 42.273,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 31.704,75;

LOTTO 8: PREZZO A BASE D'ASTA € 40.101,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 30.075,75;

LOTTO 9: PREZZO A BASE D'ASTA € 41.118,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 30.838,50;

LOTTO 10: PREZZO A BASE D'ASTA € 39.385,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 29.538,75;

LOTTO 13: PREZZO A BASE D'ASTA € 40.964,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 30.723,00;

LOTTO 14: PREZZO A BASE D'ASTA € 41.580,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 31.185,00;

LOTTO 15: PREZZO A BASE D'ASTA € 40.964,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 30.723,00;

LOTTO 16: PREZZO A BASE D'ASTA € 38.250,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 28.687,00;

LOTTO 17: PREZZO A BASE D'ASTA € 38.650,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 28.987,50;



LOTTO 24: PREZZO A BASE D'ASTA € 39.062,00 – PREZZO MINIMO OFFRIBILE € 29.296,50.

Rispetto a tali lotti si evidenzia che sono stati svolti solo due esperimenti di vendita, entrambi allo stesso prezzo a base d'asta in considerazione dell'avvenuta aggiudicazione degli stessi alla prima asta e della successiva dichiarazione di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo.

Proprio in ragione di tanto, salve diverse disposizioni del G.E., la scrivente ritiene di poter procedere, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'ordinanza di vendita, a fissare nuova asta applicando (per la prima volta) il ribasso di $\frac{1}{4}$.

*

Per i residui beni staggiti, non ancora posti in vendita stante la nota problematica in merito alla quale si è ampiamente relazionato, è stato disposto supplemento di CTU e risulta fissata udienza al **13.09.2024 per l'esame della consulenza già depositata.**

Con osservanza.

Praia a Mare, 10/06/2024

Il professionista delegato
Avv. Angelica IANNITELLI

