



TRIBUNALE DI RIMINI

R.G. ESEC. N. 151/ 2021

a carico di SANTOLINI ANNA

Rendiconto

ed istanza di autorizzazione alla vendita degli ulteriori lotti.

Ill.mo Signor Giudice,

il sottoscritto Avv. Alberto Pari, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva indicata in oggetto con provvedimento del 7 novembre 2022

PREMESSO CHE

- la procedura in oggetto ha colpito otto beni di proprietà della signora Santolini Anna siti in Ponte Messa di Pennabilli;

- come riportato nella scheda di sintesi depositata in atti, il compendio pignorato è costituito da un insieme di beni in condominio, così definiti:

*lotto uno: deposito al piano terra di mq. 111;

*lotto due: negozio (lavanderia) al piano terra di mq. 49, locato;

*lotto tre: appartamento al piano primo e sottotetto con area privata esclusiva di mq. 185;

*lotto quattro: laboratorio artigianale (sartoria) al piano terra di mq. 63, locato;

*lotto cinque: laboratorio industriale con uffici al piano terra di complessivi mq. 184;

*lotto sei: appartamento al piano primo con garage al piano terra di complessivi mq. 113, già locato;

*lotto sette: appartamento al piano secondo con garage al piano terra di complessivi mq. 118, già locato.

L'ottavo bene è costituito da quota di 332/1000 di proprietà su locale caldaia. Detto bene non è stato valutato in perizia dato il valore sostanzialmente nullo e la difficoltà di procedere a vendita.

Con la richiamata ordinanza di delega ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., si è disposto di procedere alla vendita dei soli lotti 1,2,3,4.



Si riteneva difatti che il ricavato dalla vendita di tali lotti sarebbe stato sufficiente al soddisfacimento integrale del fabbisogno della Procedura.

In realtà, in previsione del primo tentativo di vendita, fissato per il 28 febbraio 2023, sono pervenute due sole richieste di visita, poi rinunciate; per il secondo tentativo, fissato per il 3 maggio 2023, sono state effettuate due sole visite al lotto 3 (abitazione) ma nessuna offerta è stata presentata.

Considerato lo scarsissimo interesse sino ad ora dimostrato, appare opportuno estendere la delega alla vendita anche ai restanti lotti (5-6-7).

Si segnala difatti che:

- il lotto numero 4, posto in vendita all'ultimo tentativo alla somma di euro 15.000 potrebbe essere ora aggiudicato ad una cifra inferiore ad euro 10.000,00, considerata la necessaria riduzione del prezzo base d'asta e la disciplina dell'art. 571 c.p.c. circa l'offerta minima;
- i lotti 6 e 7 sono costituiti da appartamenti (l'unica tipologia che ha al momento suscitato un qualche interesse) valutati ad un prezzo inferiore rispetto all'appartamento costituente lotto tre e, probabilmente più appetibili sul mercato di riferimento;
- detti immobili, precedentemente locati, sono stati rilasciati dai due conduttori e si presentano pertanto liberi.
- si segnala infine una dimostrazione di interesse del lotto numero cinque (laboratorio industriale), al momento sfociata in una formale richiesta di affitto per un periodo di sei anni, rinnovabili di altri sei, che si allega (all.1; proposta di locazione).

A sommo avviso di chi scrive la locazione di detto immobile in questa fase per un periodo così lungo - e per un prezzo così modesto - potrebbe rendere molto difficoltosa la collocazione del bene sul mercato; viceversa la messa in vendita potrebbe stimolare l'interessato ad acquisire direttamente il bene.

Ad oggi, la somma ricavata dalle locazioni dei beni sottoposti a pignoramento (2 e 4, attualmente locati e 6-7, ora liberi) ammonta a euro 8.704,75 (all.2; E/C conto custodia).

Ciò premesso, il sottoscritto, prima di procedere con nuovo tentativo di vendita,

CHIEDE

di essere autorizzato, ai sensi dell'art. 591 bis. c.p.c., a procedere con la vendita anche dei beni costituenti i lotti 5-6-7 della procedura, al prezzo indicato nella perizia di stima in atti, eventualmente con estensione della delega già conferita.

Resta in attesa di conoscere le determinazioni circa la richiesta di affitto del lotto numero cinque.

Il tutto previa fissazione di udienza, se ritenuto necessario.

Allegato: 1) proposta di locazione del bene costituente lotto 5; 2) E/C Conto custodia

Con osservanza

Avv. Alberto Pari

