

Visto

si autorizza la proroga della delega al compimento delle operazioni di vendita per 12 mesi a decorrerre dalla prima scadenza.

01/05/2023

Avv. Cesare De LucaVia Francesco Acri 65 – 88100 Catanzaro
Tel.fax 0961/62861 – pec: avv.cesaredeluca@pec.it
P.iva 02577090794 – C.F.: DLCCSR71R07C352M**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO****Ufficio esecuzioni Immobiliari**

RGE 72.2011

G.D.: Dott.ssa Chiara Di Credico

Custode Giudiziario e PD: Avv. Cesare De Luca

**Restituzione degli atti al GE per esito negativo del IV tentativo di vendita e decorrenza
termine operazioni vendita delegata**

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara Di Credico

il sottoscritto Avv. Cesare De Luca, Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita nella procedura in epigrafe, espone quanto segue:

con decreto del 25.11.2021 (all. 1), comunicato in pari data, lo scrivente è stato nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita nella procedura in epigrafe.

Con l'ordinanza di vendita il G.E., nel dettare le disposizioni cui lo scrivente professionista doveva attenersi nello svolgimento delle operazioni di vendita, ha disposto, tra l'altro, che in vigenza delle delega, di durata pari a mesi 18, lo scrivente avrebbe dovuto effettuare almeno quattro tentativi di vendita e che il fascicolo avrebbe dovuto essere rimesso al GE nel caso in cui, alla scadenza del predetto termine e/o all'esito del quarto tentativo di vendita, il cespite sarebbe rimasto invenduto.

Orbene, in data 25.05.2023 scadrà il periodo di mesi diciotto indicati nell'ordinanza di delega durante la vigenza delle quale lo scrivente ha effettuato quattro tentativi di vendita secondo le disposizioni indicate nell'ordinanza.

In particolare, per la vendita del compendio immobiliare pignorato nella predetta procedura, stimato in euro 5.029.000,00 prezzo base asta, sono stati effettuati i seguenti tentativi di vendita alle condizioni indicate nel sottostante prospetto:

Data Asta	Prezzo Base Asta	Off. Minima Valida per Aggiudicazione	Ribasso rispetto a Prezzo Base	Esito
23/05/2022	5.029.000,00	3.771.750,00	1/4	deserta
29/09/2022	4.023.200,00	3.017.400,00	1/5	deserta
19/01/2023	3.218.560,00	2.441.000,00	1/5	deserta
18/04/2023	2.574.848,00	1.931.200,00	1/5	deserta

I verbali dei quattro esperimenti di vendita sono tutti stati depositati, al termine di ogni asta, nel fascicolo telematico unitamente agli avvisi di vendita, ai certificati del PVP e dell'Ediservice, attestanti le avvenute pubblicazioni ed il compimento dei relativi adempimenti



pubblicitari. Gli avvisi di vendita sono stati, inoltre, sempre notificati alla società debitrice.

Creditore procedente, creditori intervenuti e gravami

La presente procedura è stata promossa dalla Banca Popolare del Mezzogiorno, creditore fondiario (*oggi Aqui SPV surrogatasi all'originario creditore*), per un credito di euro 669.388,68 dovuto in forza di contratto di mutuo del 16.01.2004 a garanzia del quale è stata iscritta, sulle particelle pignorate, in data 20.01.2004, ipoteca volontaria al n. 119 di Registro Particolare 119 e 958 di Registro Generale.

Risultano essere inoltre iscritte, a norma dell'art. 77 DPR 602/1973, due ipoteche legali in favore dell'ETR s.p.a., rispettivamente in data 03/11/2004 - Registro Particolare 6096 Registro Generale 24184 e in data 13/06/2005 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 14631.

Equitalia, oggi ADER s.p.a, è intervenuta nella presente procedura.

Descrizione del compendio e attività svolte

Nella presente procedura risulta essere sottoposta a pignoramento la piena proprietà per 1/1 di un appezzamento di terreno, sito in Guardavalle Marina (CZ), della superficie complessiva catastale di ha 2, are 95 e centiare 40, costituito dai terreni siti nel Comune di Guardavalle, loc. Vincerello, censiti al Catasto terreni del predetto Comune al foglio 64, particelle 37, 38 e 39 (*oggi part. 626 che risulta essere la nuova particella risultante dall'accorpamento delle particelle 37, 38 e 39 – cfr. pag. 5 perizia a firma dell'Ing. Pingitore*) sui quali insiste villaggio turistico che, per effetto dell'accessione, è anch'esso oggetto di pignoramento (Cass. Civ. 28.06.2018 n. 17041; conforme Cass. Civ. 22.06.2021 n. 17811).

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 13.12.2021 e il relativo verbale, con le rituali comunicazioni alle parti ed al debitore, è stato depositato nel fascicolo telematico in data 15.12.2021. Successivamente sono stati effettuati due ulteriori accessi in data 16.12.2022 e 21.04.2023 al fine di verificar le condizioni del bene (*entrambi depositati nel fascicolo telematico nelle rispettive date dell'accesso*).

Il compendio immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e in occasione dell'ultimo accesso del 21.04.2023 erano in corso lavori di manutenzione ordinaria per l'apertura della stagione estiva 2023.

Già in occasione del primo accesso lo scrivente ha verificato che la [REDACTED]
[REDACTED] (*società debitrice nella presente procedura*) con contratto del 6.7.2017,



registrato a Catanzaro il successivo 7.7.2017 al n. 3796 serie 3, ha concesso in affitto, alla [REDACTED], l'azienda commerciale composta dal complesso immobiliare insistente sui terreni oggetto di pignoramento che costituiscono il villaggio [REDACTED] la cui durata è stata fissata in anni sei, a decorrere dal 6.7.2017 e fino al 5.7.2023, con un canone annuo crescente di anno in anno fissato, per l'anno in corso (2022) in euro 71.000,00 oltre iva. Orbene, con comunicazioni pec del 14.12.2021 e del 23.02.2022 (già in atti) lo scrivente Custode ha chiesto di rimettere, in favore della procedura, i canoni di locazione e/o l'indennità di occupazione *sine titulo* degli immobili; richiesta rimasta disattesa.

Invero, dalla lettura dell'art. 13 del ridetto contratto di locazione si legge che fanno parte del contratto di affitto di azienda anche tutti gli immobili ricadenti sulla part. 626 che sarebbero stati oggetto di un separato contratto di locazione del quale il Custode ha chiesto copia senza ottenere, anche in tale circostanza, alcun riscontro.

Orbene, indipendentemente dall'esistenza o meno di questo contratto di locazione non opponibile alla procedura, è evidente che i "locali dell'azienda" (così testualmente l'art. 13), ovvero, i beni immobili insistenti sui terreni pignorati ai quale, per effetto dell'accessione, si estendono gli effetti del pignoramento (*Cassazione civile, sez. III, 28 Giugno 2018, n. 17041*), costituiscono beni strumentali all'esercizio dell'attività turistica oggi concessa in affitto alla [REDACTED] la quale intanto può esercitare attività d'impresa in quanto ha la disponibilità e l'uso di tali beni che costituiscono, insieme agli altri, l'azienda, ovvero, quel complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività d'impresa.

Conseguentemente, lo scrivente ha chiesto ed ottenuto, giusta provvedimento del GE del 18.02.2023 (all. 2), l'autorizzazione ad avviare l'azione di recupero del credito richiesto nella misura di euro 18.000,00 che, per inciso, è di gran lunga inferiore alla somma dovuta (*cf. sul punto relazione dello scrivente del 21.06.2022*).

Va, infatti, rilevato che la disponibilità degli immobili (*che insistono su un'area di 30.000 mq*), ha una rilevanza preponderante rispetto a tutti gli altri "beni" che costituiscono l'azienda i quali hanno, pertanto, un'incidenza percentuale maggiore nella combinazione dei fattori di produzione o, perlomeno, pari a quella degli altri elementi; conseguentemente, aver fissato tale valore nella misura percentuale del 25% circa costituisce certamente una somma congrua e minore di quella effettivamente dovuta.

Lo scrivente ha, quindi, depositato ricorso per decreto ingiuntivo che, tuttavia, è stato rigettato con provvedimento del 20.3.2023 (all.ti 3 e 4) ritenendo non provato nell'*an* e nel *quantum* il



credito.

Orbene, pur se il provvedimento non pregiudica le ragioni della Custodia, non possono che esprimersi alcune considerazioni non condividendo il contenuto del provvedimento atteso che sull'*an* del credito non può essere sollevato alcun dubbio poiché la ████████ detiene beni sottoposti a pignoramento in forza di un contratto successivo al pignoramento (*trattasi di fatto documentato sul quale non esiste alcuna incertezza*); sul *quantum* non può che segnalarsi che l'importo richiesto era notevolmente inferiore alle somme che l'██████ ha incassato per sette anni, pari ad oltre **441.000,00** (*se si vuole fissare il canone nella misura inferiore*) e, conseguentemente, la richiesta di 18.000,00 euro era stata indicata proprio per evitare "incertezze" sull'importo dovuto.

Ad ogni modo lo scrivente ha già avviato la negoziazione assistita (all.ti 5, 6 e 7), che costituisce condizione di procedibilità all'azione di recupero che lo scrivente Custode avvierà alla scadenza del termine concesso, trattandosi di attività del Custode Giudiziario e non del PD, le cui funzioni sono sospese in conseguenza della scadenza della delega.

Infine, si segnala che per l'acquisto del bene sono pervenute, in vigenza della delega, alcune manifestazioni di interesse (all.ti 8 e 9 – *sono stati rimossi, per ragioni di riservatezza, i nominativi, ma lo scrivente è in possesso dei files in formato eml che sono a disposizione della S.V. Ill.ma*).

Ciò premesso, lo scrivente, in qualità

rimette

il fascicolo alla S.V. Ill.ma al fine di valutare l'eventuale prosecuzione della procedura esecutiva, previa verifica della permanenza dell'interesse del creditore procedente a procedere *in executivis*, e relativa proroga delle operazioni di vendita delegata, ovvero, per ogni altro provvedimento.

All. c.s.

Con osservanza

Catanzaro 22.04.2023

Il Custode Giudiziario e P.D.

Avv. Cesare De Luca