

studio legale
Avv. [OMISSIS]
Patrocinante in Cassazione
[indirizzo omissis] – [C.A.P.] [Città] ([Prov.])
tel. e fax: [omissis] – cell.: [omissis]
c.fisc.: [omissis] – p.iva: [omissis]
p.e.c.: [omissis]

Il presente documento è una versione anonimizzata dell'atto originale, predisposta esclusivamente per finalità di studio, formazione e divulgazione. Tutti i dati identificativi (parti, difensori, magistrato, numero di ruolo, ubicazione e identificativi catastali del compendio, importi puntuali) sono stati oscurati.

TRIBUNALE ORDINARIO DI [OMISSIS]
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dr. [OMISSIS]

Relazione periodica con
istanza ex art. 591-ter c.p.c.
per la rifissazione della vendita,
nella procedura n. [XX]/[ANNO] R.G.E.
ad istanza di

[CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS] + altri, creditori,
c/

[DEBITORE ESECUTATO OMISSIS], debitore esecutato,
procedura esecutiva pendente nella fase della vendita forzata delegata al professionista.

Il sottoscritto professionista, nominato delegato alla vendita forzata e custode giudiziario del lotto unico staggito nella procedura, in forza dell'ordinanza di vendita in data [gg/mm/aaaa] e della successiva rifissazione vendita del [gg/mm/aaaa], nonché del decreto di vendita sincrona telematica del [gg/mm/aaaa] e delle ordinanze di rifissazione vendita del [gg/mm/aaaa], del [gg/mm/aaaa] e del [gg/mm/aaaa], espone quanto segue.

Il credito per cui si sta agendo *in executivis* ammonta, in precetto, alla somma complessiva di € [importo omissis], oltre agli ulteriori interessi di mora ed ogni altro accessorio dovuto e successiva spesa occorrente, fino al completo soddisfo, salvo — fra gli altri — il credito insinuato con l'intervento del **creditore fondiario ipotecario** di primo grado [ISTITUTO DI CREDITO OMISSIS] per la somma di € [importo omissis] oltre interessi di legge e di mora nonché le spese dell'intervento e le successive occorrente.

Nell'esecuzione sono intervenuti, inoltre, oltre al creditore fondiario, un'altra decina di creditori per un più che cospicuo ammontare di somme inevase, per un totale generale, salvo e. e/o o., di € [importo complessivo omissis] circa.

Oggetto di pignoramento e di esecuzione forzata è il seguente **LOTTO UNICO**: piena proprietà per la quota di 1/1 di: **capannone industriale** sito in [Comune omissis], [indirizzo omissis], della superficie commerciale di circa [superficie omissa] mq. La proprietà si compone di: 1) palazzina a due piani destinata ad uffici amministrativi, spogliatoi e bagni

ad uso del personale e deposito; 2) capannone destinato a zona di lavorazione e stoccaggio di merci lavorate, dotato di n. tre celle frigorifere collegate con il capannone di lavorazione, con spazio anticella; 3) un bilico per la pesatura di merce, un impianto di trattamento delle acque meteoriche e reflue; 4) un'area esterna di pertinenza dell'opificio destinata in parte a parcheggio ed in parte a zona di scarico e carico merce. In catasto fabbricati del Comune di [omissis]: foglio [omesso], particella [omessa], sub. [omesso], categoria D/1, rendita € [omessa], indirizzo catastale: [omesso]. **Valore stimato in perizia** € [valore di perizia omesso] (nell'ordine di grandezza di circa un milione di euro).

Ebbene, nella procedura sono stati esperiti complessivamente **undici tentativi di vendita forzata**, di cui i primi cinque nella forma senza incanto, analogica, innanzi al professionista.

In tutti questi primi cinque esperimenti, il tentativo di vendita forzata è risultato infruttuoso per mancanza di offerenti e gli atti delle operazioni d'asta sono stati già depositati telematicamente con precedente istanza.

Stante l'infruttuosità dei primi tentativi, l'Ill.mo G.E. disponeva l'esperimento di tre nuovi tentativi di vendita forzata, questa volta nelle forme della vendita sincrona telematica. Venivano così esperiti il sesto, il settimo e l'ottavo esperimento.

Il **sesto esperimento**, sincrono telematico senza incanto, tenutosi in data [gg/mm/aaaa], si concludeva ancora una volta con esito infruttuoso; il **settimo esperimento**, invece, tenutosi in data [gg/mm/aaaa] al prezzo base di € [omesso] e con offerta minima corrispondente ai tre quarti del prezzo base, si concludeva con l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente, la società [AGGIUDICATARIO OMISSIS], per il prezzo di circa € 434.000,00.

L'aggiudicatario provvisorio, tuttavia, non versava nel termine dovuto il saldo prezzo (la relativa documentazione è già agli atti del fascicolo telematico) e, conseguentemente, ne veniva dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con provvedimento della S.V. Ill.ma.

Si giungeva così all'**ottavo esperimento** sincrono telematico senza incanto, tenutosi in data [gg/mm/aaaa] al prezzo base di € [omesso] e con offerta minima corrispondente ai tre quarti del prezzo base. Quest'ultimo esperimento si concludeva, a seguito di asta, con l'aggiudicazione provvisoria in favore del miglior offerente, la medesima società [AGGIUDICATARIO OMISSIS], per il prezzo di circa € 420.000,00. Anche in questo caso, tuttavia, l'aggiudicatario provvisorio non versava nel termine dovuto il saldo prezzo e ne veniva dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione.

Per l'effetto, all'udienza del [gg/mm/aaaa] V.S. Ill.ma ordinava l'esperimento di due nuovi tentativi di vendita sincrona telematica senza incanto, di cui il primo al prezzo della precedente base d'asta.

Il **nono tentativo** di vendita si teneva in forza di tale disposto ed è stato eseguito in data [gg/mm/aaaa] al medesimo prezzo base d'asta del precedente esperimento. L'unico offerente, la società [AGGIUDICATARIO OMISSIS], si aggiudicava il lotto al prezzo offerto di

circa € 327.000,00, con avvenuto deposito della cauzione pari al 20% dell'offerta. Anche in questa occasione, peraltro, l'aggiudicatario provvisorio ometteva il versamento del saldo prezzo nel termine dovuto indicato in offerta e, a suo carico, veniva dichiarata nuovamente la decadenza dall'aggiudicazione, con la perdita della cauzione a titolo di multa.

Si è pervenuti così all'udienza del [gg/mm/aaaa] in cui l'Ill.mo G.E. ha ordinato la rinnovazione del tentativo di vendita per cui vi è stata decadenza alle medesime condizioni, tranne che per la misura della cauzione, da fissare al 30% del prezzo offerto, sempre nella forma sincrona telematica senza incanto.

Il **decimo tentativo** di vendita si è tenuto in forza di tale disposto ed è stato eseguito in data [gg/mm/aaaa] al medesimo prezzo base d'asta e con la cauzione elevata al 30%. In seguito alla gara tra gli offerenti, quest'ultimo esperimento, pur nella concorrenza di **quattro offerenti**, si è concluso ancora una volta con l'aggiudicazione provvisoria in favore della medesima società [AGGIUDICATARIO OMISSIS], risultata nuovamente miglior offerente per il prezzo di circa € 650.000,00, previo il deposito della cauzione pari al 30% dell'offerta iniziale.

Purtuttavia, anche questa volta, l'aggiudicatario provvisorio ha omissso il versamento del saldo prezzo nel termine dovuto di 120 giorni indicato in offerta. Di tal che il medesimo, per l'ennesima volta, anche in occasione del decimo esperimento di vendita, è incorso nell'inadempienza di cui all'art. 587 c.p.c. e, per tale causale, ne è stata dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione, con la perdita della cauzione a titolo di multa e la fissazione di un nuovo incanto.

Si è così, infine, proceduto con l'ultimo esperimento di vendita, l'**undicesimo**, bandito in forza dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. del [gg/mm/aaaa], che ha disposto la vendita senza incanto allo stesso prezzo del tentativo precedente ma con la cauzione elevata al 50% dell'offerta.

Quest'ultimo esperimento di vendita si è tenuto in data [gg/mm/aaaa] in modalità sincrona telematica con la partecipazione di **un unico e solo offerente**, il sig. [OMISSIS], per la società [OFFERENTE OMISSIS], che ha presentato un'offerta di poco superiore all'offerta minima e inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto.

Ebbene il sottoscritto, in mancanza di istanze di aggiudicazione e di altre offerte, nell'interesse delle ragioni della massima possibile soddisfazione dei creditori, oltre che del debitore, ai sensi e a norma dell'**art. 572, comma 3, c.p.c.** ha ritenuto, questa volta, di **chiudere l'asta senza procedere all'aggiudicazione** del lotto all'unico offerente.

Il delegato, infatti, nella fattispecie ha ritenuto esservi serie probabilità di conseguire un prezzo superiore di vendita in un prossimo esperimento, vista la partecipazione di un unico offerente e di un'offerta inferiore al prezzo base dell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto ma, comunque, notevolmente più bassa del prezzo probabilmente ricavabile da un successivo tentativo di vendita, in quest'altro caso con possibile gara tra

più offerenti.

La considerazione di non aggiudicare il lotto è maturata anche alla luce dei precedenti esperimenti in cui il lotto è stato provvisoriamente aggiudicato al prezzo di circa € 434.000,00 nel 7° esperimento, al prezzo di circa € 420.000,00 nell'8° esperimento e al prezzo di circa € 650.000,00 nel 10° esperimento, quando vi è stata una gara tra più offerenti.

Inoltre il Delegato ha considerato anche la circostanza ulteriore che, in occasione del nuovo esperimento, al prezzo base d'asta odierno, visti e ritenuti gli esiti degli incanti precedenti, l'eventuale possibile aggiudicazione comunque non potrà essere probabilmente inferiore al prezzo offerto in data odierna, nel caso in cui pure al prossimo esperimento partecipi di nuovo un unico e solo offerente.

Tutto ciò premesso ed esposto, all'esito degli esperimenti fin qui eseguiti, a norma dell'ordinanza di delega e del combinato disposto degli artt. 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c., il sottoscritto

deposita

e rimette alla V.S. Ill.ma gli atti della procedura e, per l'effetto, così conclude e

chiede

all'Ill.ma V.S. di voler assumere le determinazioni di competenza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e, per l'effetto:

disporre un nuovo incanto e, a tal fine, fissare un'udienza per l'audizione delle parti a norma dell'art. 569 c.p.c.

Allegati: 1) forme di pubblicità dell'esperimento di vendita zippati; 2) offerta [OMISSIS]; 3) verbale di mancata aggiudicazione.

Con osservanza.

[Luogo], [gg/mm/aaaa]

Il Professionista Delegato
Avv. [OMISSIS]
firmato digitalmente