

TRIBUNALE DI MESSINA

Ill.mo G.E.

RELAZIONE

Il sottoscritto avv. Daniela Pronesti, custode giudiziario e professionista delegato nella proc. esec. immobiliare n.° 174/2003 R.E. promossa da **MPS Gestione Crediti Banca SPA** (oggi proseguita dalla IFIS NPL spa) contro [REDACTED]

**Premesso**

che: - lo scrivente, con provvedimento emesso dal G.E. in data 06.06.2019 è stato nominato custode e professionista delegato alla vendita in sostituzione dell'avv. Pasquale Marcianò; - il sottoscritto, a seguito della suddetta nomina, ha esperito n. 2 tentativi di vendita, rispettivamente il 18.11.2019 ed il 18.02.2020, entrambi andati deserti per mancanza di offerte; - da ultimo, il G.E., con provvedimento del 08.09.2021, ha confermato integralmente la delega medesima già rimodulata in data 20.02.2020; - il sottoscritto, pertanto, il 15.09.2020 – il 18.01.2021 -il 21.05.2021 e il 20.01.2022 ha esperito n. 4 tentativi di vendita tutti andati deserti per mancanza di offerte.

Ciò premesso, prima di esperire la V° asta (ultimo tentativo di vendita come da ordinanza di delega) si rappresenta quanto segue.



Il cespite per il quale sono state delegate le operazioni di vendita, meglio descritto al punto C della relazione di stima, che per pronta consultazione si allega, è costituito dalla quota indivisa pari al 50% di un immobile sito in Messina, Via E. L. Pellegrino Is. 156, posto a piano terra e costituito da un unico grande vano, accessibile dal civico n. 15 di Via E.L. Pellegrino, dove si affaccia con una grande superficie vetrata, esteso complessivamente mq 35,00, riportato in catasto al foglio 228, part.63 sub 1 , cat. C1, cl.14.

Per come risulta dalla relazione di stima, e come attualmente si presenta, l'unità immobiliare era stata accorpata a vicine botteghe, di proprietà di terzi non eseguiti né comproprietari del bene oggetto di procedura, per costituire un più ampio esercizio commerciale che si sviluppava con più vetrine sulla stessa Via E. L. Pellegrino.

L'esercizio commerciale già condotto nei detti locali è cessato nel corso della procedura per morosità della società conduttrice e, pertanto, sul c.c. bancario intestato alla medesima procedura vi è depositata, al 20.09,2022, la complessiva somma di € 5.472,95.

E' necessario precisare che nell'eseguire i lavori di accorpamento con le botteghe limitrofe, l'ingresso all'immobile oggetto di



procedura è stato trasformato in vetrina chiusa e pertanto, ad oggi, non è possibile accedere all'immobile se non con la disponibilità del proprietario della confinante bottega, che tra l'altro ha anche messo (allo stato inutilmente ed a mezzo agenzia immobiliare) in vendita il proprio cespite, che consta di una superficie di circa mq. 45,00, per l'importo di circa € [REDACTED] trattabili.

Invero l'esperto per la stima aveva attribuito all'intera bottega pignorata, per la superficie di mq. 35, il valore di € 212.680,00, valore, ad avviso della deducente, non più attuale stante la stagnante situazione economica, ed anche il valore di € 84,930,51 / € 63.697,88, indicato nell'ultimo avviso di vendita per la quota del 50% dell'immobile esteso mq.35, sembra non essere aderente al potenziale effettivo valore del cespite pignorato, anche in considerazione che lo stesso non sarebbe neanche suscettibile di divisione in natura per la minima superficie.

In ragione di quanto sopra la deducente, prima di procedere all'esperimento della V° asta (ultimo tentativo di vendita come da ordinanza di delega), rappresenta che sarebbe opportuno, anche al fine di evitare ulteriori inutili spese, procedere all'aggiornamento della relazione di stima, in modo da poter indicare nel redigendo avviso di vendita il valore dell'immobile aderente alla realtà o



piuttosto, eventualmente, valutata l'opportunità di disporre la  
divisione ex art. 601 c.p.c. in modo da poter procedere alla vendita  
del cespite per intero.

Tanto si relaziona per i provvedimenti che l'Ill.mo G.E. riterrà  
opportuno adottare.

20.09.2022

Il Delegato

Avv. Daniela Pronesti

---

