



Ecc.mo TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Di Serafino - NRG 398/20

RELAZIONE DELEGATO E CUSTODE

IN RISCONTRO AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 3.06.2025



In riscontro al provvedimento del G.E. in epigrafe indicato, si rappresenta brevemente quanto segue:

1. La procedura de qua è stata promossa da Intesa Sanpaolo S.p.A., CF: 00799960158, rappresentata dalla mandataria Itrium Italy Spa (CF: 10311000961), in forza di n. 4 contratti di mutuo fondiario: (a) Contratto di mutuo del 12.7.2001 Rep. 94016 - Racc. 23628 a rogito Notaio Dott. Bellagamba Augusto con formula esecutiva del 25.03.2020 e successivo Atto di Quietanza -21 maggio 2003 - Rep. 60021 - Racc. 20310 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi; (b) Contratto di mutuo del 02.08.2002 - Rep. 58594 - Racc. 19502 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi, con formula esecutiva del 04.03.2020 e successivo atto di erogazione e quietanza del 21.7.2004 - Rep. 62379 - Racc. 21738 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi, con formula esecutiva del 04.03.2020; (c) Contratto di mutuo del 02.08.2002 - Rep. 58593 - Racc. 19501 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi con formula esecutiva del 04.03.2020 e successivo atto di erogazione e quietanza del 25.6.2004 - Rep. 62218 - Racc. 21622 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi con formula esecutiva del 04.03.2020; (d) Contratto di mutuo del 13.4.2005 - Rep. 64160 - Racc. 22912 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi con formula esecutiva del 10.07.2018 e successivo atto di erogazione e quietanza del 7.2.2007 - Rep. 67999 - Racc. 25543 a rogito Notaio Pierpaolo Siniscalchi con formula esecutiva del 10.07.2018. La Yoda SPV S.r.l., rappresentata sempre da Intrum Italy S.p.A., quale cessionaria del credito relativo ai contratti di mutuo fondiario citati, è subentrata nella posizione del creditore procedente, Intesa Sanpaolo S.p.A, formalizzando la propria costituzione nella procedura esecutiva;



2. A seguito della vendita di alcuni lotti sono stati già approvati n. 5 progetti di distribuzione (l'ultimo in data 7.02.2025), con attribuzione e versamento del relativo ricavato in favore del creditore (fondiario) precedente. Allo stato non sussistono somme ricavate dalle vendite ancora da distribuire e, conseguentemente, non risultano fissate udienze per riparti parziali;
3. In data 16 gennaio 2025 è stato eseguito il settimo tentativo di vendita, raggruppando in un lotto unico i n. 62 garages (locali box) rimasti invenduti, al prezzo base d'asta di € 225.000,00; tuttavia detto tentativo di vendita è rimasto infruttuoso, non essendo pervenuta alcuna offerta. Tale circostanza, unitamente all'assenza di richieste di visita, aveva evidenziato una mancanza di interesse ad acquisire un numero così ampio di garage da parte di un unico investitore. Alla luce di quanto sopra, con ordinanza del 7 febbraio 2025, la S.V. ha autorizzato un ulteriore tentativo di vendita, accorpando i 62 beni invenduti in due lotti separati, tenuto conto della relativa ubicazione in due edifici distinti;
4. Il sottoscritto professionista delegato ha quindi redatto l'avviso di vendita (8° tentativo di vendita), con cui è stata fissata la data del 20/05/2025 per l'esame delle offerte ed ha fatto eseguire gli adempimenti pubblicitari di legge. Nelle more della pubblicazione si è potuto constatare un rinnovato interesse, considerato che sono state richieste ed effettuate visite da potenziali offerenti; tuttavia nel termine indicato nell'avviso di vendita non sono pervenute buste o istanze di assegnazione;
5. A seguito di relazione ed istanza del sottoscritto professionista la S.V., con provvedimento del 26.05.2025, autorizzava la fissazione di un ulteriore esperimento di vendita dei 62 garage invenduti in due lotti, con un ribasso del 15%, rispetto all'ultimo esperimento (Lotto n. 1: n. 32 garage, beni indicati nella perizia di stima ai nn. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42, 43, 44, 45, al prezzo base d'asta complessivo di € 85.000,00 con offerta minima € 63.750,00 e Lotto n. 2: n. 30 garage, beni indicati nella perizia di stima ai nn. 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81,



82, al prezzo base d'asta complessivo di € 63.750,00 con offerta minima € 47.812,50);

6. Con successivo provvedimento del 3.06.2025 (comunicato il 4.06.2025) la S.V., facendo seguito alla intervenuta liquidazione giudiziale della società esecutata (Sent. Trib Velletri n. 54 del 20.05.2025) ed alla richiesta di interruzione della procedura, depositata il 27.05.2025 dal curatore della stessa, invitava il sottoscritto professionista a verificare l'interesse di creditori fondiari a proseguire nella procedura esecutiva. Conseguentemente, con comunicazione PEC del 4.06.2025, il sottoscritto professionista invitava il creditore (fondiario) precedente a riscontrare il predetto provvedimento del G.E. e a formalizzare l'eventuale proprio interesse alla prosecuzione della procedura esecutiva in epigrafe indicata (cfr. all.to);

7. Con istanza depositata il 5.06.2025 la Yoda SPV S.r.l., rappresentata da Intrum Italy S.p.A., chiedeva quindi la prosecuzione della presente procedura esecutiva ai sensi dell'art. 41, comma 2, del TUB.

Tanto premesso, il sottoscritto professionista resta in attesa dei provvedimenti della S.V. in ordine alla istanza depositata dal creditore fondiario precedente. Nel caso di prosecuzione della procedura chiede altresì cortesemente alla S.V. di confermare o meno quanto già disposto con il precedente provvedimento del 26.05.2025, richiamato al punto 5 della presente relazione.

Allegati: pec Avv. Di Benedetto 4.6.25 e istanza di prosecuzione proc. exec. Yoda SPV.
Genzano di Roma, 06.06.2025

Con osservanza

Avv. Marco Di Benedetto

