



**Tribunale di Lecco
Sezione I Civile
Esecuzioni Immobiliari**

Il Giudice dell'Esecuzione in persona del Dott. Edmondo Tota, letta l'istanza di riduzione del pignoramento proposta dai debitori [REDACTED] sul rilievo del divario esistente tra il valore di mercato del compendio immobiliare pignorato (€5.443.837) e l'importo del credito vantato dal creditore procedente NOSTOS SPV S.R.L. (€1.420.307); sentiti in udienza il creditore procedente e i debitori; vista la proposta di suddivisione del lotto 1 (così designato nella relazione di stima del 4.11.2020) in più lotti autonomi e segnatamente nei lotti 1A, 1B, 1C e 1D, presentata dall'esperto il 13.7.2021 su incarico del G.E. per valutare la possibilità di limitare l'espropriazione ad una porzione degli immobili pignorati, in modo da garantire il soddisfacimento integrale del credito azionato, per un verso, e attuare, per quanto possibile, la liberazione della restante parte del compendio; lette le osservazioni del creditore procedente del 20.9.2021 rispetto all'ipotesi formulata dall'esperto di procedere alla vendita forzata dei lotti 1B, 1C e 1D e 2 con liberazione del lotto 1A; considerato che il creditore procedente si è opposto all'accoglimento dell'istanza di riduzione del pignoramento e non ha ritenuto di aderire alla proposta dell'esperto di scomposizione del lotto 1; esaminata la relazione di stima; ritenuto, allo stato, che, nonostante il divario effettivamente esistente tra il valore complessivo del compendio pignorato e il credito per cui si procede, non sia opportuno procedere alla riduzione del pignoramento, attesa la particolare conformazione del compendio immobiliare - un borgo medioevale recuperato a nuova vita dal Sig. Gaetano Besana e trasformato in un *relais* di *charme*- e la sua attuale destinazione ad un'unitaria attività economica ricettivo-alberghiera che rendono assai improbabile la collocazione atomistica sul mercato dei singoli immobili che la compongono (appartamenti, terreni agricoli, uffici, centro benessere, sala polifunzionale, ecc.) con il rischio di una forte penalizzazione dei valori di realizzo; considerato altresì che nonostante la rateizzazione del debito accordata al Sig. BESANA dall'Agenzia delle Entrate, l'Amministrazione finanziaria è intervenuta nell'esecuzione per un credito di circa €550.000 e, nel momento in cui si scrive, non ha rinunciato all'intervento; considerato che in ogni caso il pignoramento immobiliare non preclude ai debitori di ricercare autonomamente investitori interessati all'acquisto dell'intero compendio immobiliare (ovvero all'acquisizione dell'azienda) o di sue singole parti; considerato che per le caratteristiche particolari del compendio pignorato appare opportuno unificare nella medesima persona le funzioni di professionista delegato alla vendita e di custode, nominando un professionista munito altresì di specifiche competenze in materia di crisi d'impresa; considerato altresì che al fine di facilitare la vendita unitaria del compendio pignorato (o in subordine di singole sue parti) il professionista delegato potrà eventualmente avvalersi, previa autorizzazione del G.E., di un commissionario al quale affidare l'attività di ricerca di potenziali investitori; visto l'art. 496 c.p.c.;

P.Q.M.

-rigetta, allo stato, l'istanza di riduzione del pignoramento;



-nomina quale professionista delegato l'Avv. Carlo Galli;
-sostituisce il custode Avv. Ilaria Guglielmana con l'Avv. Carlo Galli;
-liquida in favore dell'Avv. Guglielmana a titolo di compenso per l'attività svolta fino a questo momento, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.M. 80/2009 la somma di €3.000,00 oltre rimborso forfettario nella misura del 10%, IVA, se dovuta, e C.P.A., ponendo la spesa a carico del creditore procedente;
-dispone la vendita con separata ordinanza.
Si comunichi.
Milano-Lecco, 22/11/2021

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Edmondo Tota

