

architetto giacomo grassulini

ILLMO SIG. GIUDICE DOTT. GIOVANNI ZUCCONI

TRIBUNALE DI PISA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA  
PROMOSSA DA  
CONTRO

N.78/20 18 R.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Arch. Giacomo Grassulini, quale esperto nominato dalla S.V.I. nel procedimento sopra citato, all'udienza del 4.6.2019 gli è stato assegnato l'incarico di "valutare la possibilità della formazione di un unico lotto" dei beni oggetto della procedura, compresi nella perizia depositata il 16.3.2019.

Premesso che

- I beni oggetto della procedura esecutiva consistono in n.35 appartamenti indipendenti ed una area urbana per un totale di n.36 lotti;
- Il complesso immobiliare in cui ricadono gli immobili in oggetto è stato concepito per avere vocazione turistico-ricettiva, secondo la destinazione prevista dagli strumenti urbanistico edilizi autorizzativi e che è stato amministrato in forma di condominio;
- Ciascun alloggio ha in comunione con le altre unità immobiliari una quota sui Beni Censibili e non Censibili, secondo la classificazione catastale e che tra i Beni Comuni sono compresi tra gli altri, il ristorante, la spa, la piscina, il parco, oltre le aree esterne agli edifici;
- Dall'ultimo sopralluogo risulta che il condominio è inattivo;
- La maggior parte degli immobili è rimasta invenduta, ma alcuni appartamenti sono stati ceduti in vendita dalla società costruttrice, per questo sono entrati a far parte del condominio ulteriori proprietari.

Esposto quanto sopra allo scopo di fornire un inquadramento sintetico, nella perizia depositata agli atti è stato indicato di alienare gli immobili costituendo n.36 lotti da porre in vendita all'asta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

56038 Ponsacco (PI) - Via Michelangelo n.7 - Tel. 0587731511 - giacomo.grassulini@awn.it



Valutazione della possibilità di formare un unico lotto

Nella perizia depositata agli atti gli alloggi sono stati stimati singolarmente seguendo un criterio univoco, determinando per ciascuno di essi il corrispondente valore, proprio perché ogni appartamento compreso nel condominio, potrebbe essere alienato separatamente, senza causare agli altri beni rimanenti ricadute svantaggiose, sotto il profilo economico.

Per questo motivo la formazione di 36 lotti per 35 appartamenti ed un'area urbana, contraddistinti singolarmente all'Agenzia del Territorio, com'è stato proposto nella perizia depositata agli atti, malgrado le probabili difficoltà derivanti da numerose vendite all'asta, è stata ritenuta un'opzione adeguata, per due principali motivazioni:

- rendere i beni economicamente accessibili ad un maggior numero di soggetti, dato che il valore di ciascun lotto è considerevole;
- la tipologia dei beni consente l'alienazione dei lotti individuale ed anche differibile nel tempo.

La formazione di un lotto unico comprendente tutti i beni oggetto della procedura, a parere del sottoscritto, è ritenuta possibile.

La tipologia condominiale del complesso edilizio, proprio perché costituita da unità immobiliari separate che si avvalgono di beni comuni, consente discrezionalità nel decidere il numero di appartamenti da porre in vendita in uno stesso lotto.

Logicamente l'eccezionale entità del valore dei beni può restringere il numero dei soggetti che abbiano le capacità economiche per aggiudicarsi i beni.

Un altro aspetto concerne la riattivazione del condominio per rendere i beni utilizzabili ed economicamente utili.

Il soggetto proprietario della quota di maggioranza condominiale, ottenuta con l'acquisizione di un unico lotto, potrebbe facilitarne la riattivazione accelerandone i tempi.

Diversamente nella vendita a lotti separati, la riattivazione del condominio potrebbe richiedere periodi più lunghi e scoraggiare probabili soggetti.

In base a quanto precedentemente esposto, nel caso in cui venga deciso di attuare la formazione di un lotto unico, che sarà costituito dalle 35 unità immobiliari e da un'area urbana, a parere del



sottoscritto la stima non può essere condotta come se i beni costituissero l'intero complesso edilizio, in quanto essi sono soltanto la quota maggioritaria, ma non quella totale, dato che i restanti appartamenti sono stati passati ad altra proprietà.

Per questo il valore da attribuire al lotto unico potrà essere determinato con la modalità impiegata nella perizia depositata, considerando gli appartamenti come beni indipendenti, inseriti nel complesso, e sarà ottenuto dalla somma dei valori di ciascun lotto, ricavati dalla perizia stessa.

Di seguito vengono esposti in forma tabellare i riferimenti ed i valori dei lotti, prelevati dalla perizia agli atti:

| LOTTO   | ID. Catastale        | Posizione      | Piano | SUP. Conv. | Valore          | Val. Deprezzato |
|---------|----------------------|----------------|-------|------------|-----------------|-----------------|
| 1       | F.20 Part.28 s.69    | Fabbricato A   | T     | 110,19     | € 297.513,00    | € 258.836,31    |
| 2       | F.20 Part.28 s.70    | Fabbricato A   | T     | 80,60      | € 217.620,00    | € 189.329,40    |
| 3       | F.20 Part.28 s.83    | Fabbricato A   | T     | 56,80      | € 153.360,00    | € 133.423,20    |
| 4       | F.20 Part.28 s.73    | Fabbricato A   | 1     | 183,08     | € 494.316,00    | € 430.054,92    |
| 5       | F.20 Part.28 s.84    | Fabbricato A   | 1     | 122,74     | € 331.398,00    | € 288.316,26    |
| 6       | F.20 Part.28 s.74    | Fabbricato A   | 1     | 163,65     | € 441.855,00    | € 384.413,85    |
| 7       | F.20 Part.28 s.76    | Fabbricato A   | 2     | 96,25      | € 259.875,00    | € 226.091,25    |
| 8       | F.20 Part.28 s.77    | Fabbricato A   | 2     | 91,67      | € 247.509,00    | € 215.332,83    |
| 9       | F.20 Part.28 s.78    | Fabbricato A   | 2     | 98,90      | € 267.030,00    | € 232.316,10    |
| 10      | F.20 Part.28 s.79    | Fabbricato A   | 2     | 98,53      | € 266.031,00    | € 231.446,97    |
| 11      | F.20 Part.28 s.80    | Fabbricato A   | 2     | 144,57     | € 390.339,00    | € 339.594,93    |
| 12      | F.20 Part.28 s.81    | Fabbricato A   | 2     | 67,19      | € 181.413,00    | € 157.829,31    |
| 13      | F.20 Part.28 s.82    | Fabbricato A   | 2     | 121,36     | € 327.672,00    | € 285.074,64    |
| 14      | F.20 Part.28 s.39    | Fabbricato D   | S1    | 97,12      | € 262.224,00    | € 228.134,88    |
| 15      | F.20 Part.28 s.34    | Fabbricato D   | 1     | 79,64      | € 215.028,00    | € 187.074,36    |
| 16      | F.20 Part.28 s.35    | Fabbricato D   | 2     | 79,81      | € 215.028,00    | € 187.074,36    |
| 17      | F.20 Part.28 s.36    | Fabbricato D   | 2     | 79,87      | € 215.028,00    | € 187.074,36    |
| 18      | F.20 Part.28 s.38    | Fabbricato D   | 3     | 79,64      | € 215.028,00    | € 187.074,36    |
| 19      | F.20 Part.28 s.49    | Fabbricato E   | S2    | 136,89     | € 369.603,00    | € 321.554,61    |
| 20      | F.20 Part.28 s.50    | Fabbricato E   | S1    | 121,73     | € 328.671,00    | € 285.943,77    |
| 21      | F.20 Part.28 s.51    | Fabbricato E   | T     | 120,47     | € 325.269,00    | € 282.984,03    |
| 22      | F.20 Part.28 s.40    | Fabbricato F   | S2    | 92,46      | € 249.642,00    | € 217.188,54    |
| 23      | F.20 Part.28 s.42    | Fabbricato F   | S1    | 89,65      | € 242.055,00    | € 210.587,85    |
| 24      | F.20 Part.28 s.43    | Fabbricato F   | S1    | 92,09      | € 248.643,00    | € 216.319,41    |
| 25      | F.20 Part.28 s.44    | Fabbricato F   | T     | 90,26      | € 243.702,00    | € 212.020,74    |
| 26      | F.20 Part.28 s.48    | Fabbricato F   | 2     | 210,65     | € 568.755,00    | € 494.816,85    |
| 27      | F.20 Part.28 s.65    | Sotto Piazzale | S1    | 168,41     | € 454.707,00    | € 395.595,09    |
| 28      | F.20 Part.28 s.53    | Fabbricato L   | T     | 138,65     | € 374.355,00    | € 325.688,85    |
| 29      | F.20 Part.28 s.54    | Fabbricato L   | T     | 93,42      | € 252.234,00    | € 219.443,58    |
| 30      | F.20 Part.28 s.57    | Fabbricato L   | 1     | 130,31     | € 351.837,00    | € 306.098,19    |
| 31      | F.20 Part.28 s.58    | Fabbricato L   | 1     | 89,00      | € 240.300,00    | € 209.061,00    |
| 32      | F.20 Part.28 s.59    | Fabbricato L   | 1     | 81,20      | € 219.240,00    | € 190.738,80    |
| 33      | F.20 Part.28 s.61    | Fabbricato L   | 2     | 134,73     | € 363.771,00    | € 316.480,77    |
| 34      | F.20 Part.28 s.62    | Fabbricato L   | 2     | 93,35      | € 252.045,00    | € 219.279,15    |
| 35      | F.20 Part.28 s.63    | Fabbricato L   | 2     | 187,54     | € 506.358,00    | € 440.531,46    |
| 36      | F. 20 Partt. 141-144 | Area Urbana    |       | 1007,00    | € 60.420,00     | € 60.420,00     |
| sommano |                      |                |       |            | € 10.649.874,00 | € 9.273.244,98  |



Considerato quanto precedentemente esposto, ritenuta possibile la formazione di un unico lotto comprendente tutti i beni, a parere del sottoscritto potrebbe essergli attribuito il valore finale di stima pari ad € 9.273.244,98 (euro novemilioniduecentosettantatremiladuecentoquarantaquattro,98).

Ponsacco 3.8.2019

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Giacomo Grassulini