

IL TRIBUNALE DI PISTOIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 223 /2016 R.Es.

Il Giudice dell'esecuzione in epigrafe,
a scioglimento della riserva con termini assunta all'ud. del 24.9.2020,
letta la perizia integrativa depositata il 23.11.2020,
rilevato che il perito, accertato che parte dei terreni pignorati sono destinati all'espropriazione,
ha attribuito il seguente valore di mercato:

lotto 1) euro 158.510,00 oltre euro 5.600,00 di soprasuolo;

lotto 2) euro 77.000,00 oltre euro 24.400,00 di soprasuolo;

lotto 3) euro 50.500,00

lotto 4) euro 40.100,00

che con riferimento ai detti terreni è già stata esperita una gara al seguente prezzo base

lotto 1) euro 137.080,00

lotto 2) euro 53.300,00

lotto 3) (comprendente i beni dei lotti indicati in perizia come 3 e 4) euro 63.420,00;

che la gara, svoltasi il 13.3.2019, è andata deserta;

che la gara è stata svolta precisando nell'avviso che la vendita non si estendeva al soprasuolo;

che, stante l'apertura della liquidazione del sovraindebitato (che riguarda il complesso dei beni di proprietà del debitore) ed atteso che le piante che costituiscono il soprasuolo sono unite al suolo (art. 812 c.c.), appare più corretto, così revocando il precedente provvedimento di segno diverso, ritenere che la vendita dei terreni si estenda al soprasuolo;

che, pertanto, deve darsi corso ad una nuova vendita che abbia ad oggetto i terreni ed il soprasuolo e con la precisazione che parte dei beni in vendita (come da perizia integrativa) sono destinati alla espropriazione;

considerato che il prezzo base deve essere fissato in un importo inferiore al valore stimato nella perizia integrativa considerando: - che la prima gara, pur escludendo il soprasuolo, è andata deserta e che i beni erano offerti ad un prezzo inferiore a quello indicato nella perizia integrativa; che la destinazione di parte dei terreni all'espropriazione non si riflette interamente e necessariamente in un maggior valore atteso che l'indennità di esproprio sarà determinata solo al momento della immissione in possesso da parte dell'espropriante, essendo quindi incerta sia il quantum che la tempistica di pagamento;

che a tal fine appare opportuno fissare i seguenti prezzi base per la prossima vendita:

lotto 1) euro 140.000,00;

lotto 2) euro 80.000,00

lotto 3) (comprendente i beni indicati in perizia come lotti 3 e 4) euro 75.000,00;
considerato, infine, che in una procedura competitiva di vendita telematica, fondata su ampia pubblicità e su procedure di selezione degli aggiudicatari impermeabili a meccanismi di alterazione della gara, il giusto prezzo è dato dal mercato, essendo le stime soltanto un necessario punto di partenza;



PQM

Dispone che il professionista delegato dia corso alla vendita dei terreni al prezzo base indicato in parte motiva.

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.

Pistoia, 26/11/2020



IL GIUDICE

Dott. Sergio Garofalo

