



## TRIBUNALE DI GROSSETO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

#### IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella **procedura N. 215/2016 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

Oggi 17.07.2024 alle ore 10.29 innanzi al Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò sono comparsi: il dott. Fabio Tocci, Delegato alla vendita, per il custode IVG è presente il dott. Diego Alessandri è altresì presente l'esperto stimatore arch. Amedeo Ceciari in quali si riportano alle proprie note in atti Per il procedente compare l'Avv. Giambone in sostituzione dell'Avv. Paola Babboni del Foro di Firenze, il quale si riporta alle osservazioni sulla comunicazione del custode giudiziario del 28.6.2024 depositata telematicamente in data 4 luglio u.s. e, pertanto, chiede che venga tentato di effettuare altro tentativo di vendita decurtando la somma necessaria allo svuotamento dall'acqua della parte interrata dell'immobile e, quindi, decurtando la somma di euro 47.000,00

È inoltre presente l'avv. Serena Torri per l'intervenuto Mac Edil Frediani.

È presente l'avv. Natalini per conto del creditore intervenuto Vibracimenti, la quale si rimette al GE. il Professionista delegato rappresenta che: con relazione depositata in data 22.05.2024 l'IVG (custode del compendio pignorato) relazionava nuovamente in ordine alla continua presenza di acqua nel locale tecnico seminterrato nonché sulla presenza di molteplici rifiuti invitando il creditore procedente ed i creditori intervenuti ad assumere eventuali determinazioni anche ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.; rivolgeva istanza al GE di autorizzazione a reperire almeno due preventivi di spesa per l'aspirazione dell'acqua presente nel vano scala e per procedere con il tamponamento della scala e dei locali seminterrati nel tentativo di impedire il ripetersi di simili fenomeni, nonché di richiedere all'esperto stimatore un chiarimento sugli oneri detratti dal valore di stima quali "spese per il completamento lavori"; precisando, in particolare, se tali spese contemplassero, o meno, anche i costi per lo smaltimento rifiuti e per la bonifica del compendio sottoposto ad esecuzione forzata. Con provvedimento in data 23.05.2024 a margine della relazione il GE autorizzava quanto richiesto e mandava al perito per gli opportuni chiarimenti.

Con relazione depositata in data 27.06.2024 il perito così si determinava: *"le spese di completamento dei lavori calcolate prendendo a riferimento la "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione / restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare 2021" dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto, riguardavano anche le operazioni di smaltimento e conferimento a discarica dei numerosi rifiuti presenti nel compendio pignorato. Tuttavia, a seguito del sopralluogo effettuato in data 21.06.2024 alla presenza del custode e del rappresentante dell'impresa AUTOSPURGO FALCONI SRL (una delle due imprese interpellate), è stato rilevato uno stato di degrado del compendio sempre più esteso e problematico e pertanto si ritiene necessario, ai fini della procedura, adeguare i prezzi per le opere di completamento e bonifica allineando i prezzi del 2021 con le tabelle aggiornate all'anno solare 2024 aggiungendo le somme precedentemente riportate necessarie per liberare i locali interrati dai liquami contaminati e lasciando inalterati i costi già*

## VERBALE UDIENZA

individuati in perizia da corrispondere al Comune per l'ottenimento della sanatoria e per le spese professionali varie:

o COSTI DI COMPLETAMENTO AGGIORNATI AL 2024: S.C. x V.U.C. = 489,00 mq x 753,00 €/mq = 368.217,00 €;

o COSTI DI BONIFICA LIQUALI NEI LOCALI INTERRATI: 47.000,00 €;

o TOTALE DA CORRISPONDERE COMUNE = 9.937,83 €;

o TOTALE PRESTAZIONI TECNICHE = 3.000,00 €;

o TOTALE SOMME DA SOTTRARRE = 428.154,83 €.

V.M. – SOMME DA SOTTRARRE = € 733.500,00 – € 428.154,83 = € 305.345,17 arrotondato a 305.000,00

Con deposito in data 04.07.2024 il creditore procedente, preso atto della relazione del custode e della relazione del perito chiedeva di provare a effettuare altro tentativo di vendita decurtando la detta somma dal prezzo di vendita ed in caso di vendita deserta operare poi le riflessioni del caso.

A questo punto, interrogato dal giudice, l'esperto stimatore precisa che allo stato non sussiste la necessità impellente di procedere ai lavori individuati dalla ditta interpellata in quanto all'esito dell'ultimo sopralluogo non sono emerse criticità evidenti sulle strutture portanti del fabbricato; pertanto, l'esperto rappresenta che per le condizioni riscontrate è possibile attendere i tempi tecnici di un ulteriore esperimento di vendita prima di effettuare i lavori.

### **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

dato atto di quanto sopra,

vista la relazione integrativa depositata dall'esperto;

valutato inoltre che l'esperto stimatore ha rappresentato la possibilità di rinviare i lavori all'esito di un ulteriore esperimento di vendita;

rilevato, inoltre, che all'esito dell'aggiornamento peritale è emerso un progressivo deterioramento dello stato del compendio;

ritenuto, dunque, che il valore all'esito dei ribassi corrisponda alla nuova valutazione resa dall'esperto;

ritenuto tuttavia doversi invitare il professionista delegato a notiziare gli eventuali offerenti circa lo stato dei luoghi all'attualità depositando tra gli allegati la relazione integrativa dell'esperto e il presente verbale di udienza:

**P.Q.M.**

**DISPONE** procedersi ad un ulteriore esperimento di vendita al prezzo di € 167.828,00.

**Il Giudice dell'Esecuzione**

**D.ssa Cristina Nicolò**