

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**Ufficio del Giudice delle Esecuzioni**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 52 /2010

Il G.E. dott. Jonata Tellarini,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 07/07/2021, all'esito della quale veniva assegnato al difensore del debitore esecutato termine di giorni 7 per il deposito di CTP ed alle altre parti termine di giorni 7 per il deposito di eventuali note difensive;

rilevato che all'udienza del 26/11/2020 veniva conferito al CTU l'incarico di procedere all'aggiornamento del valore di stima dei beni anche al fine di verificare le attuali condizioni degli immobili pignorati a seguito del sisma del 2016;

vista la relazione peritale depositata dal CTU in data 18/05/2021;

rilevato che il difensore del debitore esecutato Spitoni Gianfranco, all'udienza predetta, ha contestato i valori di stima attribuiti agli immobili di cui al lotto n. 4, chiedendo di essere autorizzato al deposito di CTP e, per quanto concerne il lotto n. 2, di tenersi conto, ai fini della fissazione del nuovo prezzo base d'asta, del prezzo base d'asta di cui all'ultimo esperimento di vendita;

vista la CTP depositata dal difensore del debitore esecutato Spitoni Gianfranco e le note difensive depositate da Maior Spv Srl;

ritenuto, per quanto concerne il valore di stima attribuito al lotto n. 4, che la relazione peritale debba considerarsi scevra da vizi metodologici ed esaustiva per ciò che concerne la specificazione dei criteri di stima utilizzati, avendo il CTU dato atto di aver proceduto all'aggiornamento del valore di stima *"in riferimento all'"Osservatorio Mercato Immobiliare " di Esanatoglia - OMI- sulla base dell'attuale mercato immobiliare - anno 2021 - "* (pag. 19 relazione di stima), tenendo conto *"dell'applicazione di parametri quali accertamenti e verifiche, ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle principali vie di comunicazione, posizione ed esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, tipologia e struttura, finiture esterne ed interne, impianti tecnologici, prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possano ritenere simili e più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni"* e rideterminando il valore del lotto n. 4 in considerazione della applicazione di *"di una decurtazione per i piani terra e primo che ad oggi sono da ultimare nei lavori essendo essi ancora con la finitura allo stato grezzo"* (pag. 20 relazione di stima):

ritenuto, per quanto concerne il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto n. 2, doversi tener conto del prezzo raggiunto in occasione dell'ultimo esperimento di vendita a seguito dei successivi ribassi (euro 401.956,56, avviso di vendita depositato in data 24/09/2019);

rilevato che per quanto concerne il lotto n. 1 il CTU ha dato atto che *"non è possibile stabilire le opere necessarie per il completo ripristino dello stato di agibilità in quanto non è stato possibile accedere ai locali per le motivazioni sopra riportate e valutare l'entità del danno occorso in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi"* (pag. 24 relazione di stima);

PQM

rimette gli atti al professionista delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita in relazione ai lotti n. 2 e n. 4, con riduzione del prezzo base d'asta nella misura di 1/5 rispetto all'ultimo esperimento di vendita per quanto concerne il lotto n. 2 e con fissazione di prezzo base d'asta pari al valore di cui alla relazione di stima depositata in data 18/05/2021 per quanto concerne il lotto n. 4; dispone che il professionista delegato proceda alla predisposizione di progetto di distribuzione parziale per quanto concerne il ricavato della vendita del lotto 3 ed alla comunicazione dello stesso

secondo le indicazioni di cui alla circolare avente ad oggetto "Indicazioni operative relative alla approvazione dei progetti di distribuzione", pubblicata sul sito internet del Tribunale di Macerata in data 26/10/2020;

dispone, per quanto concerne il lotto n. 1, che il custode proceda a verificare presso gli uffici competenti se siano state avviate le pratiche per la ricostruzione e se sia stato redatto il progetto per la ricostruzione, assegnando a tal fine termine di giorni 60 dalla comunicazione del presente provvedimento.

Si comunichi.

Macerata, 27/07/2021

IL G.E.  
Dott. Jonata Tellarini