

IL TRIBUNALE DI PISTOIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 103 /2021 R.Es.

Il Giudice dell'esecuzione in epigrafe,
rilevato che con provvedimento del 24.3.2022 è stata delegata la vendita del solo lotto 2;
che con istanza del 20.6.2024 il creditore procedente ha chiesto di delegare la vendita del lotto 1 deducendo che il prezzo base del prossimo esperimento di vendita del lotto 2 è inferiore al credito vantato e che sono stati eseguiti i lavori di messa in sicurezza del lotto 1;
che è stato assegnato alla parte esecutata e al creditore intervenuto termine di gg. 10 per prendere posizione sull'istanza del creditore procedente;
che nel termine assegnato non sono state depositate osservazioni;
preso atto che, all'ud. ex art. 569 cpc del 24.3.2022, sono stati sentiti sulla istanza di vendita di entrambi i lotti l'esperto stimatore, i creditori procedente e intervenuto e la parte esecutata;
che deve disporsi la vendita del lotto 1, costituito dai beni 1, 2, 4 e 5 (due locali commerciali, un appartamento e un resede), posti in Monsummano Terme, fraz. Cintolese, via Francesca Uggia nn. 625, 631, 643/a, meglio descritti nella perizia estimativa redatta dal geom. Marco Capecchi;
che, con riferimento al lotto 1, la parte esecutata ha depositato osservazioni di un CTP con le quali: è contestata la destinazione commerciale del bene 1 e del bene 4, è affermato che la copertura del bene 1 è in pessimo (e non in mediocre) stato manutentivo, che gli impianti del bene 2 sono ugualmente in pessimo stato, che il bene 4 è allo stato grezzo, che il valore complessivo del lotto 1 è di euro 284.000,00 (e non di euro 335.976,65 come stimato dal CTU);
rilevato in premessa che le osservazioni di cui sopra non sono state trasmesse al CTU, in violazione di quanto previsto dall'art. 173 bis d.a. cpc, va comunque osservato: che il CTU ha precisato in udienza che la destinazione del bene 1 è commerciale come da titoli edilizi; che il CTU ha descritto in perizia lo stato di conservazioni dei beni, riferendo che alcune porzioni sono fatiscenti e corredando la perizia di chiara documentazione fotografica; che la stima è operata mediante la comparazione con beni similari e con correzione dei valori in ragione della non perfetta coincidenza dei beni oggetto di stima con i comparabili; che la valutazione appare fondata su criteri ragionevoli; che, infine, 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;
che il prezzo base del primo esperimento di vendita va fissato in euro 336.000,00;

ritenuto che sussistano i presupposti per disporre la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c., con delega delle relative operazioni *ex art. 591 bis* c.p.c. ma con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona;

valutata la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo in dodici mesi non funzionale ad agevolare l'accesso al credito e ritenuta prioritaria l'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato, contenendo il termine per il deposito del saldo prezzo in 120 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale);

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio pignorato descritto in perizia come lotto 1 con modalità telematica asincrona,

DELEGA

L'avv. Alessandra Aiuti al compimento delle operazioni di vendita del LOTTO 1 con modalità telematiche rinviando interamente alle disposizioni date nel provvedimento del 24.3.2022 con cui è stata delegata la vendita del solo lotto 2.

Si comunichi alle parti, al professionista delegato ed al custode.

Così deciso in Pistoia, in data 10/07/2024

IL GIUDICE

Dott. Sergio Garofalo