

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 29.1.2026,
richiamato in premessa il decreto assunto il 26.11.2020, e non impugnato, con cui è stato disposto che la vendita dei terreni comprendesse il soprassuolo e ciò in ragione dell'apertura della liquidazione del patrimonio del sovraindebitato (che riguarda il complesso dei beni di proprietà del debitore) e della circostanza che a questa procedura ha dato impulso il liquidatore del patrimonio del debitore costituitosi, ex art. 14 novies l. 3/2012, al cred. proc.; rilevato, sempre in premessa, che non può ulteriormente differirsi la vendita dei beni pignorati atteso che: 1. questa procedura esecutiva pende dal 2016 ed è stato aggiudicato e trasferito solo il lotto 1); 2. l'esecutato, sin dalla istanza del 23.11.2022, ha riferito essere prossima l'emissione del decreto di esproprio di parte dei terreni pignorati ed il pagamento dell'indennità di esproprio; 3. in ragione del previsto esproprio di porzione dei terreni pignorati da parte di Autostrade Spa, è stata richiesta e disposta il 29.6.2023 la sospensione della proc. es. ex art. 624 bis cpc per 24 mesi; 4. nonostante il tempo trascorso non è stata definita la procedura di esproprio, né pagata l'indennità, e, come riconosciuto dal debitore con la nota del 28.2.2026, non è possibile allo stato alcuna previsione sui tempi dell'esproprio; che, pertanto, deve darsi corso ad una nuova vendita che abbia ad oggetto i terreni lotti 2 e 3 e le piante presenti sui terreni stessi;
che, quanto al soprassuolo, la stima operata dal CTU dott. Daniele Danesi, aggiornata alla luce delle osservazioni parzialmente recepite, è pari ad euro 988.040,00 (**Vivai in Via del Mosino a Pistoia**) ed euro in €.120.246,75 (**Vivai in Via del Mosino a Pistoia Part. 51**);
che la stima operata, inferiore di circa il 15% rispetto a quanto proposto dal CT della parte esecutata, è fondata su criteri corretti e su una motivazione adeguata; che, in particolare, il CTU ha tenuto conto del valore di mercato delle piante, in ragione della loro tipologia, crescita e dello stato di conservazione, nonché dei costi da sostenere per la vendita delle piante ed ha preso posizione sulle osservazioni del CT di parte;
che, tenuto conto del prezzo dell'ultimo esperimento di vendita dei lotti 2 (euro 34.000,00) e 3 (euro 32.000,00), poi revocato, e della collocazione dei terreni in via del Mosino a Pistoia, appare opportuna la vendita in unico lotto dei terreni pignorati e delle piante insistenti;
che il prezzo base dei terreni deve essere individuato in quello dell'ultimo esperimento di vendita, mentre il prezzo base delle piante che costituiscono il soprassuolo sarà pari a quello indicato nelle perizie del geom. Daniele Danesi;



PQM

Dispone che il professionista delegato dia corso alla vendita, in unico lotto, dei terreni pignorati e delle piante insistenti come indicato in parte motiva.

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato.

Così deciso in Pistoia, in data 11/03/2026

IL GIUDICE

Dott. Sergio Garofalo

