

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISA
UFFICIO ESCUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA RGE N°. 15/2022
Promossa da RED SEA SPV SRL contro [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Esecuzione Dott. Marco Zinna

OGGETTO: Carenze della perizia di stima segnalate
dal delegato alla vendita - chiarimenti del CTU

Il sottoscritto CTU, in data 4.12.2022 consegnò la perizia in qualità di esperto ex art. 568 c.p.c ;
-in data 22.04.2024 il Delegato alla vendita osservava che "dall'analisi della perizia risultano carenze .. che per quanto nell'avviso di vendita il Professionista possa essere autorizzato a discostarsi dal valore periziato in presenza di serie e circostanziate ragioni, le suddette carenze possono aver inciso sul corretto valore di stima del bene da prendere a base".

-con la presente intendo rispondere alle osservazioni di cui sopra.

Carenza n 1 :

"corrispondenza catastale "

C'è completa corrispondenza fra la descrizione



catastale, la planimetria catastale e lo Stato dei luoghi. Nella perizia infatti non viene segnalata alcuna difformità ad eccezione della modifica interna di cui al successivo punto.

Carenza n 2

"regolarità edilizia".

Al riguardo ribadisco quanto riportato in perizia alle pagine 8 e 9. L'immobile è regolare, ha ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per la sua realizzazione e varianti, elencate con precisione nella perizia stessa (leggere attentamente). E' stata dal sottoscritto rilevata e rappresentata un'unica difformità, interna, puntualmente descritta : "sono state demolite tre pareti interne realizzando un unico vano comprendente : soggiorno-pranzo-cucina, che ha eliminato i due vani cucina e ripostiglio come rappresentati dalla planimetria catastale", che può essere sanata facilmente dal futuro acquirente , a semplice presentazione di CILA tardiva , con costo modestissimo (€ 1.056,00); non sono previsti oneri per variazione di volumetria e sarà meglio quantificabile a seguito dell'entrata in vigore del "decreto salva casa", legge pubblicata in G U n 175 del 27.07.2024 sarà ancora più facile e meno



oneroso allineare lo stato dei luoghi. Comunque l'onere complessivo non sarà superiore ad € 2.000,00.

Carenza n 3

Gli Impianti : elettrico, idraulico , riscaldamento , dono presenti e funzionanti, non hanno la certificazione. Non è stata rilevate la certificazione APE.

Carenza n 4

Osservazioni sul procedimento di stima... "il CTU **non** applica **nessun** deprezzamento ".

Il procedimento scelto per indicare il valore a mq è quello comparativo ritenuto il più idoneo nel caso specifico. Il valore applicato € 1.400/mq è la sintesi finale di molte considerazioni che sinteticamente riepilogo:

- costo di costruzione attuale ;
- vetustà;
- analisi del mercato immobiliare della zona. Ho acquisito dati direttamente presso due agenzie (Ponsacco e Pontedera) ;
- stato dell'immobile. Valgono tutte quelle riportate puntualmente in perizia;
- spese per l'allineamento alle planimetrie ed al progetto;



-spese necessarie alla manutenzione del terrazzo

-caratteristiche oggettive :

-unicità dell'immobile. L'unità abitativa della superficie di mq 170, è posta al terzo ed ultimo piano del fabbricato in posizione assolutamente pregevole rispetto alla media della zona, e dispone di un terrazzo scoperta di mq 171 (superiore all'abitazione) ridotta, con coefficiente da me scelto ed indicato in 0,25 %, a mq 29,5 , coefficiente che corrisponde ad un **forte deprezzamento per le condizioni di manutenzione** che necessitano di interventi, come espressamente dichiarato in perizia e documentato nell'allegato fotografico. Sono comprese inoltre mq 75 di cantine e ripostiglio ed un vano predisposto per l'installazione di un ascensore dal piano terreno al 3° in esame, da considerare come aggiunta importante al valore. Queste caratteristiche conferiscono all'immobile una commerciabilità molto superiore alla media della zona.

Le considerazioni del Delegato sono incentrate invece sul solo valore OMI a cui attribuisce riferimento assoluto di base per la valutazione; a mio avviso invece deve essere un semplice riferimento a cui attribuire utile indicazione, ma



non vincolante, in quanto tiene conto di varie compravendite, simili ma solo per quanto attiene la stessa classe e tipologia catastale. In sostanza il valore OMI deve costituire solo un confronto e non una base di partenza a cui applicare aggiunte o detrazioni. Il metodo estimativo è un'altra cosa. "il CTU **non** applica **nessun** deprezzamento". Sono stati effettuati invece costanti deprezzamenti e apprezzamenti come sopra evidenziato.

Pertanto, per tutto quanto sopra esposto confermo la valutazione effettuata, che ritengo veritiera e addirittura molto prudentiale, tenuto conto che da informazioni assunte ed aggiornate con operatori immobiliari i valori attuali sembrano in leggero rialzo.

San Giuliano Terme 6 agosto 2024

Dott. Francesco Pardi

