

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n. 178/2022

Oggetto: Integrazione perizia di stima.

In riferimento alla richiesta di integrazione formulata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Pastacaldi, lo scrivente Esperto, in relazione ai quesiti posti, espone quanto segue.

1. Dichiarazione conformità impianti.

Per quanto riguarda la **conformità degli impianti**, si precisa che non è stata reperita, sia in sede di sopralluogo che di accesso agli atti edilizi, documentazione attestante la conformità degli stessi, né risultano disponibili certificazioni ai sensi della normativa vigente.

2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Con riferimento all'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, si precisa che non risulta disponibile tra la documentazione riscontrata in atti, per cui si ritiene assente.

3. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

In merito al **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**, si rappresenta che lo stesso è stato richiesto presso il competente ufficio comunale e viene allegato alla presente integrazione.

4. Opportunità di accorpamento beni.

Con riguardo, infine, alla valutazione circa l'opportunità di procedere all'accorpamento in unico lotto del bene n. 11 del lotto 4 con il bene n. 7 del lotto 3, a seguito di ulteriore approfondimento tecnico - estimativo, si evidenzia che i beni in oggetto, pur essendo inseriti nella medesima porzione di fabbricato (abitazione al piano primo e locali deposito al piano terra), risultano funzionalmente autonomi e dotati di distinta appetibilità sul mercato di riferimento. In particolare, i locali ad uso deposito risultano coerenti con la domanda tipica del contesto agricolo in cui sono inseriti, ove tali spazi sono frequentemente richiesti per ricovero attrezzi, mezzi e materiali, mentre l'unità

abitativa presenta una propria autonoma commerciabilità per soggetti interessati a soluzioni residenziali nel medesimo contesto rurale.

Sotto il profilo estimativo, l'eventuale accorpamento in unico lotto comporterebbe una riduzione della platea dei potenziali acquirenti, vincolando l'acquisto congiunto di beni aventi destinazioni e finalità diverse, mentre la vendita separata consente una maggiore flessibilità e una più ampia partecipazione alla procedura.

Pertanto, pur riconoscendo la contiguità fisica delle unità, si ritiene che non sussistano concreti vantaggi, in termini di vendibilità e realizzo, nell'accorpamento dei beni, risultando preferibile il mantenimento degli stessi in lotti distinti.

Si rimette in ogni caso alla valutazione dell'III.mo G.E. ogni determinazione in merito.

Pisa, 25.05.2026

L'Esperto Stimatore
Ing. Ignazio Bulgarella