

Luca Bevilacqua architetto

Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze – Mob. +39 338 2659772
e-mail: studio.lucabevilacqua@gmail.com – PEC: luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H2941 / P.IVA 02266970413

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: n. 173/2020 R.G.

Giudice Esecutore: Dott.ssa PRINCIPALE PASQUALINA

Promosso:

Contro:

Affidamento Incarico C.T.U.: 12 ottobre 2020

C.T.U.: architetto Luca Bevilacqua

CHIARIMENTI DEL CTU



1 - *Indice della Relazione*

Paragrafo		Pag.
1	Indice della Relazione	2
2	Premessa	3
3	Chiarimenti alle note di parte precedente	4
4	Chiarimenti alle note di parte comproprietaria (non eseguita)	5



2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a Rimini il 26/04/1976, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe in data 12/10/2020 con notifica via PEC.

In data 11.11.2021 veniva depositata Perizia estimativa come da mandato.

Nelle date del 24.11.2022 e del 06.12.2021 le parti depositavano note con richiesta di chiarimenti sull'elaborato peritale depositato.

I chiarimenti possono essere depositati solo ora dopo la concessione di visibilità del fascicolo al CTU, limitata dopo la liquidazione in acconto in data 13.11.2021.

Le richieste di chiarimenti sono le seguenti.

PARTE PROCEDENTE:

"...precisare se il compendio pignorato possa o meno essere diviso in natura, circostanza non espressamente desumibile dall'elaborato, con quanto ne consegue."

PARTE COMPROPRIETARIA (NON ESECUTATA):

- 1. "...Il perito nominato dal Tribunale svolge una valutazione economica dell'immobile staggito utilizzando una metodologia di comparazione con altri due immobili (cfr. pag.15 e ss. CTU), di proprietà di terzi ed oggetto di due compravendite recenti. Si tratta di una metodologia non corretta...";*
- 2. "... il CTU non ha contezza, anche per sua stessa ammissione, dello stato dei luoghi e, soprattutto, dello stato manutentivo di tali due unità immobiliari al momento delle rispettive compravendite perfezionate tra soggetti terzi...";*
- 3. "...A ciò si aggiunga che dalla stessa CTU emerge che dette due unità immobiliari, utilizzate come 'metro' di comparazione e paragone con quella staggita, avrebbero una metratura diversa rispetto a quest'ultima. Infatti nella CTU si legge che mentre un'unità immobiliare risulterebbe di mq 121-107 ("bene comparabile 1") e l'altra risulterebbe di mq 120-113 ("bene comparabile 2"), invece la superficie netta dell'immobile pignorato risulta essere pari a circa mq 81,91 (cfr. pag. 11 relazione CTU)...";*
- 4. "...emerge come il "bene comparabile 2" fosse un'unità abitativa inserita in un 'villino', edificio questo totalmente diverso da quello in cui è inserito quello pignorato che, invece, è un più 'comune' edificio condominiale....";*
- 5. "...Ne discende come sia del tutto errata la determinazione del valore del bene staggito tramite la metodologia che si basa sulla 'media' del valore di due beni immobili, che risultano essere per dimensione ed ubicazione totalmente diversi da quello pignorato...";*
- 6. "...Sul punto occorre considerare che, come rilevato dallo stesso CTU, la costruzione dell'edificio condominiale e, quindi anche dell'immobile pignorato, sia stato realizzato negli anni '70 (cfr. pag.13 CTU) e l'unità immobiliare pignorata presenta ancora oggi il materiale di posa in opera risalente alle costruzioni di tale periodo (una per tutte: la pavimentazione*



con marmo e parquet a piccoli listelli posati 'a quadrato'). Dunque uno stato manutentivo risalente a circa cinquanta anni fa, di cui il CTU non ha tenuto conto nella sua valutazione economica, non potendosi determinare il valore di un immobile solo in base alla sua ubicazione, come invece risulta dalla CTU stessa che la indica come 'appetibile' (cfr. pag.8)....";

7. "...A quanto sopra si aggiunga che, 'a conti fatti', risulta che il CTU abbia indicato un valore pari ad € 220.000,00 per un immobile di 100mq e, quindi, con un valore pari ad € 2.200,00 al mq. Tuttavia la stessa CTU indica la superficie dell'immobile in mq 81,91 e, pur volendo assumere il valore al mq indicato in CTU, ossia € 2.200,00 al mq, il valore finale del bene pignorato risulterebbe nel minor importo pari ad € 180.202,00....";
8. "...Tuttavia i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (doc.1), per un'abitazione di tipo economico posta nella zona di Firenze in riferimento (ossia: Pignone-Legnaia-Soffiano-Monticelli-Isolotto), indica una forbice che va da € 1.850,00 ad € 2.400,00 al mq con stato manutentivo 'normale' (ma quello pignorato risale a cinquanta anni fa e, quindi, è 'scadente', come indicato nelle opzioni degli stessi valori OMI)....";
9. "...Pare a chi scrive che, in base allo stato manutentivo dell'immobile de quo, il valore più equo sia quello di € 1.850,00 al mq che, moltiplicato per 81,91 mq. porta ad un valore totale pari ad € 151.533,50. Il valore della quota pignorata pari ai $\frac{1}{4}$ dell'intero è, infine, di € 113.649,90....";
10. "...Un'ultima considerazione. Per giurisprudenza costante, anche di questo Tribunale. quando la valutazione dell'immobile staggito risulta bassa, sono i meccanismi dell'asta a portarlo a livello di mercato tramite la partecipazione di vari potenziali acquirenti ed i rispettivi rilanci fino alla aggiudicazione; invece quando la valutazione dell'immobile staggito risulta alta, ciò rappresenta un danno per il comproprietario non esecutato che chiedesse la sua assegnazione...".

Si procede con ordine alle doverose risposte.

3 – Chiarimenti alle note di parte procedente

L'unica richiesta di chiarimenti di parte procedente risulta essere la seguente:

RILIEVO:

"...precisare se il compendio pignorato possa o meno essere diviso in natura, circostanza non espressamente desumibile dall'elaborato, con quanto ne consegue."

CHIARIMENTO:

A precisazione di quanto richiesto si indica che il bene in oggetto risultando essere una civile abitazione con conformazione interna vincolante e non risulta essere divisibile in natura.

Infatti non può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote di prosperità ($\frac{3}{4}$ e $\frac{1}{4}$).



4 – *Chiarimenti alle note di parte comproprietaria (non eseguita)*

Le osservazioni portate all'attenzione della Ill.ma GE da parte comproprietaria (non eseguita) risultano essere diverse e poste in maniera discorsiva.

In questo capitolo, per chiarezza e comodità di risposta, si sono divise in 10 punti per trattarle separatamente in maniera esaustiva.

Si procede con ordine.

RILIEVO 1:

"...Il perito nominato dal Tribunale svolge una valutazione economica dell'immobile staggito utilizzando una metodologia di comparazione con altri due immobili (cfr. pag.15 e ss. CTU), di proprietà di terzi ed oggetto di due compravendite recenti. Si tratta di una metodologia non corretta...";

CHIARIMENTO:

in riferimento a quanto espresso si precisa che la metodologia utilizzata per la perizia risulta basarsi su quanto indicato all'interno della norma UNI 11558:2014 "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenze, abilità e competenza", pubblicata il 06.11.2014 e da allora efficace, e successiva norma UNI 11612:2015. Norme operative per la valutazione immobiliare.

Una metodologia oggettiva e condivisa di tavoli tecnici e con precisi riferimenti normativi.

Gli aspetti fondamentali trattati nelle su citate norme riguardano in particolare gli approcci estimativi che possono essere utilizzati, limitandoli a tre:

- Metodo del confronto;
- metodo del reddito;
- metodo del costo.

Semplificando, ma non banalizzando, il primo approccio è quello utilizzato nella Perizia in oggetto attraverso la comparazione di beni.

Il secondo riguarda la capacità dell'immobile di generare reddito, ed il terzo approccio risulta essere una valutazione sul valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione.

Nessun altro approccio risulta conveniente.

Il primo metodo è il principale, mentre gli ulteriori due si applicano in casi particolari come: strutture ricettive, commerciali, aree edificabili, beni di particolare importanza costruttiva non facilmente presenti sul territorio (complessi industriali, ad esempio).

Il fondamento sulla correttezza tecnica di questi approcci è dovuto dal fatto che vengono svolti e basati su "fonti dirette" (atti di compravendita, costi di costruzione, contratti di affitto, ecc...) e quindi su valori oggettivi (prezzi reali) non manipolabili dal perito, e non su "fonti indirette" che si riferiscono solamente alle quotazioni medie di mercato (quotazioni OMI e degli osservatori immobiliari, ad esempio) che esprimono valori medi (forbice di prezzo) manipolabili dal perito quindi suscettibili di valutazioni soggettive.

Queste ultime risultano, per la loro natura indiretta, escluse dalla normativa su citata per



l'elaborazione delle perizie immobiliari, e risultano utili solo a mero metodo di confronto di massima.

Quindi, per quanto indicato nelle norme di riferimento UNI 11558:2014 "*Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenze, abilità e competenza*" pubblicata il 06.11.2014, e successiva norma UNI 11612:2015, vi è piena correttezza nell'applicazione del metodo peritale che risulta essere basato su fonti dirette ed oggettive non soggette a valutazione arbitrare del perito.

E', altresì, da escludere la metodologia delle fonti indirette (quotazioni OMI e degli osservatori immobiliari, ad esempio) che non esprimono un valore di un bene ma le quotazioni di mercato medie su scala territoriale vasta e che risultano soggette a valutazione arbitrare del perito.

Si auspica che l'utilizzo delle metodologie indicate e riportate nelle norme UNI di riferimento, ed ancora non del tutto recepite, sia sempre più applicato dagli estimatori nonché richiesto per lo svolgimento delle perizie. Già il Tribunale di Pistoia richiede espressamente tale metodologia, nonché gli istituti di credito in particolare dopo la crisi immobiliare del 2009.

RILIEVO 2:

"... il CTU non ha contezza, anche per sua stessa ammissione, dello stato dei luoghi e, soprattutto, dello stato manutentivo di tali due unità immobiliari al momento delle rispettive compravendite perfezionate tra soggetti terzi...":

CHIARIMENTO:

Come indicato all'interno del capitolo 14 della perizia in ogni singolo bene comparabile *"...Per il livello di finitura, non potendo accedere internamente all'immobile, per giudicarlo si prende come parametro di riferimento la classe catastale in una scala che va da 1-5...."*.

Questa risulta essere la metodologia condivisa e oggettiva per la valutazione del livello di finitura dei beni immobili e che si applica alla metodologia comparativa.

Difatti su tale scorta si sono effettuate detrazioni sul costo basate sulle differenze di classe catastale (vedasi gli *"aggiustamenti sui beni comparabili"* del cap. 14, pag. 18 della perizia).

RILIEVO 3:

"...A ciò si aggiunga che dalla stessa CTU emerge che dette due unità immobiliari, utilizzate come 'metro' di comparazione e paragone con quella staggita, avrebbero una metratura diversa rispetto a quest'ultima. Infatti nella CTU si legge che mentre un'unità immobiliare risulterebbe di mq 121-107 ("bene comparabile 1") e l'altra risulterebbe di mq 120-113 ("bene comparabile 2"), invece la superficie netta dell'immobile pignorato risulta essere pari a circa mq 81,91 (cfr. pag. 11 relazione CTU)...":

CHIARIMENTO:

Ci si rende perfettamente conto che non risulta affatto semplice addentrarsi nei metodi peritali. Mi scuso se all'interno della perizia una trattazione che voleva essere sintetica ha portato ad una carenza di indicazioni da parte dello scrivente.



Prioritariamente si sottolinea la svista di quanto inserito all'interno della richiesta di chiarimenti. In particolare l'indicazione di una superficie netta di 81,91 mq (più volte indicata all'interno delle osservazioni) non ha alcun valore peritale. Di fatto la superficie ai fini estimativi deve essere sempre indicata al lordo. Di un bene si comprano anche le mura, gli accessori (giardini, ecc...) non solo i pavimenti.

Il valore indicato di 81,91 mq risulta essere un dato parziale del capitolo 7.1 di pagina 11 della perizia "*Consistenza del bene*" facente parte di un calcolo ben più complesso, e che porta alla determinazione della superficie commerciale che risulta essere di 101,22 mq. Questa infatti è lorda e risulta pienamente comparabile con le superfici catastali (anch'esse lorde).

L'individuazione della Superficie come da capitolo 7.1 è uno degli elementi necessari, se non fondamentali, per calcolare il più probabile valore di mercato degli immobili.

Essa deve essere basata su criteri oggettivi e condivisi e nel rispetto di specifiche normative di riferimento.

Rappresenta il parametro a cui attenersi per le valutazioni immobiliari.

Il calcolo della Superficie può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo), ovvero un intero immobile (villa, edificio industriale, centro commerciale ecc...).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie Convenzionale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Per cercare di dare una omogeneità al calcolo della superficie i principi di adottati e condivisi dai tecnici nonché dagli operatori del settore fanno riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C.

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, come nel nostro caso, nella singola unità immobiliare si indicherà la superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto, nonché la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali. Inoltre si considerano pertinenze esclusive i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Si tralasciano, per non dilungarsi, i criteri di misurazione che si suggerisce di andare a consultare nelle normative e regolamenti sopra indicati.

Mettere a confronto le superfici catastali, che ricordiamo essere lorde, dei beni comparabili con la



superficie netta del bene periziato (come fatto nelle osservazioni di parte comproprietaria) risulta essere, quindi, metodologicamente scorretto.

Utilizzando la teoria degli insiemi, di elementare memoria, è come paragonare mele a pere.

Nel caso specifico, inoltre, all'interno del metodo comparativo applicato la superficie lorda è soggette ad elementi correttivi (i beni hanno sempre superfici differenti fra loro).

Si veda i già citati *"aggiustamenti sui beni comparabili"* del cap. 14 (pag. 18 della perizia), dove vengono corretti i valori di superficie con la detrazione della differenza di superficie fra bene periziato e bene comparabile; quest'ultimo moltiplicato per il prezzo medio dei beni comparabili, apportando una detrazione di 47.443,53 (bene comparabile 2) e di € 39.864,69 € (bene comparabile 3) sul valore di mercato del bene oggetto di stima.

Gli aspetti trattati nel presente chiarimento richiesto dalla parte, oltre a comparare superfici non comparabili (nette e lorde), risultano già inseriti nell'elaborato peritale.

RILIEVO 4:

"...emerge come il "bene comparabile 2" fosse un'unità abitativa inserita in un 'villino', edificio questo totalmente diverso da quello in cui è inserito quello pignorato che, invece, è un più 'comune' edificio condominiale...";

CHIARIMENTO:

In riferimento a quanto indicato l'indicazione *"in villino"* risulta essere un refuso. Infatti i beni comparabili sono appartamenti in condominio nella strada accanto al bene comparabile, come risulta facilmente controllabile attraverso gli indirizzi indicati in perizia, inseriti in edifici paragonabili (5 piani fuori terra).

Risulta quindi rispettato il criterio comparativo.

RILIEVO 5:

"...Ne discende come sia del tutto errata la determinazione del valore del bene staggito tramite la metodologia che si basa sulla 'media' del valore di due beni immobili, che risultano essere per dimensione ed ubicazione totalmente diversi da quello pignorato...";

CHIARIMENTO:

Come indicato al chiarimento precedente i beni risultano pienamente comparabili e l'indicazione *"in villino"* un refuso dello scrivente facilmente verificabile dai dati inseriti in perizia (anche solo i dati catastali).

Come indicato precedentemente non risulta semplice addentrarsi nei metodi peritali, e l'indicazione che il valore del bene periziato risulti essere *"...la media del valore di due beni immobili..."* non risulta corretta.

Di fatto il valore del bene pignorato che emerge dalla perizia risulta essere la comparazione con beni simili con applicati fattori correttivi.

Si veda, ancora una volta, gli *"aggiustamenti sui beni comparabili"* del cap. 14 (pag. 18 della



perizia). dove vengono corretti i valori di superficie e finitura per l'aggiustamento del prezzo di raffronto. Su tali aggiustamenti, poi, viene calcolata la media.

Tale operazione non risulta essere una mera media di valori, ma una funzione a più variabili (variabili che possono anche aumentare in funzione dei beni presi a confronto e dalle loro caratteristiche), che porta a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia.

Gli aspetti trattati nel precedente chiarimento e riportati nel presente, comportano la piena corrispondenza della metodologia estimativa applicata alle norme di riferimento già più volte citate.

RILIEVO 6:

"...Sul punto occorre considerare che, come rilevato dallo stesso CTU, la costruzione dell'edificio condominiale e, quindi anche dell'immobile pignorato, sia stato realizzato negli anni '70 (cfr. pag.13 CTU) e l'unità immobiliare pignorata presenta ancora oggi il materiale di posa in opera risalente alle costruzioni di tale periodo (una per tutte: la pavimentazione con marmo e parquet a piccoli listelli posati 'a quadrato'). Dunque uno stato manutentivo risalente a circa cinquanta anni fa, di cui il CTU non ha tenuto conto nella sua valutazione economica, non potendosi determinare il valore di un immobile solo in base alla sua ubicazione, come invece risulta dalla CTU stessa che la indica come 'appetibile' (cfr. pag.8)....";

CHIARIMENTO:

A chiarimento di quanto indicato si precisa che lo stato manutentivo di un bene nulla centra con il periodo di costruzione dello stesso. E' come sostenere che un immobile del '800 (se non andando ancor più a ritroso) è mantenuto peggio di un bene di venti anni fa.

Non è il periodo costruttivo che determina come il bene risulta conservato, l'esperienza non ci insegna questo.

Al contrario i beni che non necessitano di lavori e che hanno avuto una manutenzione ordinaria continua, sono quelli meglio mantenuti.

Parliamo, naturalmente, di beni comparabili esistenti e non di nuove costruzioni.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale aspetto, come indicato in perizia al cap. 7, dove si indica che *"L'appartamento...è in buone condizioni manutentive"*.

Non risulta altresì corretto indicare che il bene risulta valutato solo in funzione dell'ubicazione.

A tal proposito si suggerisce di ripercorrere la perizia estimativa approfondendo i capitoli 7, 7.2 e 7.3.

RILIEVO 7:

"...A quanto sopra si aggiunga che, 'a conti fatti', risulta che il CTU abbia indicato un valore pari ad € 220.000,00 per un immobile di 100 mq e, quindi, con un valore pari ad € 2.200,00 al mq. Tuttavia la stessa CTU indica la superficie dell'immobile in mq 81,91 e, pur volendo assumere il valore al



mq indicato in CTU, ossia € 2.200,00 al mq, il valore finale del bene pignorato risulterebbe nel minor importo pari ad € 180.202,00....”;

CHIARIMENTO:

Richiamando i chiarimenti ai punti precedenti si ribadisce che la superficie netta di 81,91 mq indicata nelle osservazioni alla perizia non è un dato utilizzabile nelle perizie immobiliari.

Il valore viene sempre calcolato sulla superficie lorda

Di un bene si comprano anche le mura, gli accessori (giardini, ecc...) non solo i pavimenti.

Il valore corretto risulta essere quello del calcolo finale del cap. 7.1 a pagina 11 della perizia “Consistenza del bene”. La superficie commerciale risulta essere di 101,22 mq. Questa infatti è lorda e risulta pienamente comparabile con le superfici catastali (anch'esse lorde).

Il dato di superficie riportato nelle osservazioni alla perizia e il calcolo del valore che ne scaturisce, quindi, non ha fondamento tecnico/peritale e normativo.

RILIEVO 8:

“...Tuttavia i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate (doc.1), per un’abitazione di tipo economico posta nella zona di Firenze in riferimento (ossia: Pignone-Legnaia-Soffiano-Monticelli-Isolotto), indica una forbice che va da € 1.850,00 ad € 2.400,00 al mq con stato manutentivo ‘normale’ (ma quello pignorato risale a cinquanta anni fa e, quindi, è ‘scadente’, come indicato nelle opzioni degli stessi valori OMI)....”;

CHIARIMENTO:

In riferimento a quanto sopra indicato si precisa.

Come detto precedentemente le norme UNI 11558:2014 “Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenze, abilità e competenza” pubblicata il 06.11.2014, e successiva norma UNI 11612:2015, escludono la metodologia delle fonti indirette (quotazioni OMI e degli osservatori immobiliari, ad esempio) che non esprimono un valore di un bene ma le quotazioni di mercato medie su scala territoriale vasta e che risultano soggette a valutazione arbitrare del perito.

Inoltre il paragone viene effettuato con la categoria di “tipo economico”, catastalmente classe A/3, mentre il bene oggetto di perizia risulta essere di classe catastale A/2 (abitazione di tipo civile).

Inoltre viene ancora indicata una condizione manutentiva del bene scadente basandosi sull'anno di costruzione dell'immobile e non sulle reali condizioni manutentive.

In riferimento alla presente osservazione, quindi, si richiama quanto già indicato nei precedenti chiarimenti sulla inapplicabilità delle “fonti indirette” (quotazioni OMI e degli osservatori immobiliari, ad esempio) per le valutazioni immobiliari come da normativa UNI di riferimento, nonché la errata attribuzione di abitazione di “tipo economico” smentita dai dati catastali del bene nonché dello stato manutentivo del bene già indicato in perizia ai capitoli 7. 7.2 e 7.3.



RILIEVO 9:

"...Pare a chi scrive che, in base allo stato manutentivo dell'immobile de quo, il valore più equo sia quello di € 1.850,00 al mq che, moltiplicato per 81,91 mq, porta ad un valore totale pari ad € 151.533,50. Il valore della quota pignorata pari ai 3/4 dell'intero è, infine, di € 113.649,90....";

CHIARIMENTO:

Anche in questo caso all'interno delle osservazioni vengono indicati dati non opportuni e inapplicabili secondo la normativa UNI di riferimento:

- € 1.850,00 al mq;
- 81,91 mq di superficie netta

Come detto il primo dato si riferisce ad una classe catastale differente rispetto al bene oggetto di perizia. Di fatti i dati OMI allegati dalla Parte comproprietaria alle proprie osservazioni, per la categoria di beni comparabili (ABITAZIONI CIVILI), risultano essere una forbice che varia dai 2.350,00 €/mq ai 2.859,00 €/mq (e non 1.850,00 €/mq).

Prendendo il dato corretto (prendendo il valore minimo della forbice) il valore del bene oggetto di perizia risulterebbe essere:

$$2.350,00 \text{ €/mq} \times 101,22 \text{ mq} = 237.867,00 \text{ €}$$

Il valore dato in perizia risulta essere pari a 245.795,89 € e con le dovute detrazioni pari a 220.000,00 €, il che porta il valore della quota pignorata a 165.000,00 € valore inferiore alle quotazioni minime OMI per il segmento di appartenenza del bene.

Il secondo dato (81,91 mq) risulta inapplicabile perché trattasi di superficie netta e non lorda. Si richiamano qui i chiarimenti e le motivazioni già precedentemente espressi.

RILIEVO 10:

"...Un'ultima considerazione. Per giurisprudenza costante, anche di questo Tribunale, quando la valutazione dell'immobile staggito risulta bassa, sono i meccanismi dell'asta a portarlo a livello di mercato tramite la partecipazione di vari potenziali acquirenti ed i rispettivi rilanci fino alla aggiudicazione; invece quando la valutazione dell'immobile staggito risulta alta, ciò rappresenta un danno per il comproprietario non eseguito che chiedesse la sua assegnazione...".

CHIARIMENTO:

In ultima analisi una considerazione su quanto espresso nel rilievo sopra riportato dalla parte comproprietaria.

Alla luce di quanto inserito all'interno dell'elaborato peritale depositato, nonché dei presenti chiarimenti, il valore dell'immobile oggetto di perizia risulta essere frutto dell'applicazione delle norme di riferimento e calcolato attraverso il metodo comparativo con fonti dirette.

Anche paragonandolo con metodologie valutative escluse dalle norme di riferimento "fonti indirette", il valore peritale risulta inferiore al valore minimo delle quotazioni OMI per beni di riferimento (abitazioni civili).

Si rammenta, inoltre, che in fase di asta l'accesso alla presentazione delle offerte parte da un



valore decurtato del 25% rispetto al valore a base d'asta. Nel nostro caso, quindi, per la quota dei $\frac{3}{4}$ oggetto di pignoramento, il valore minimo dell'offerta risulterebbe essere 123.750,00 €

Quindi:

- vista l'applicazione di norme di riferimento e la corretta elaborazione della valutazione sul valore del bene;
- vista l'applicazione di norme di riferimento per il calcolo delle superfici a base delle valutazioni immobiliari;
- visti i chiarimenti sopra esposti;
- visto il valore del bene scaturito dall'elaborato peritale che risulta essere inferiore al valore minimo delle quotazioni OMI per i beni di riferimento (abitazioni civili).

Non si ravvede danno per la parte comproprietaria.

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto il presente elaborato composto da n. 12 pagine.

Con osservanza.

Firenze li 10/01/2023

il C.T.U.

Architetto Luca Bevilacqua

