

TRIBUNALE di FIRENZE
Terza Sezione Civile – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA
Procedimento 354/2024 RG
Promosso da CHIANTI BANCA C.C. contro
CTU ing Andrea LOMBARDI

INTEGRAZIONE CTU CHIARIMENTO

In data 17/2/2026 è stata richiesta al CTU ing Andrea Lombardi integrazione di perizia al fine di giustificare la riduzione del probabile valore dell'immobile oggetto di stima

Nel merito preme osservare che nella disciplina estimativa, potendosi individuare il **più probabile valore** del bene oggetto di stima e non il suo prezzo - prezzo che per altro viene determinato dalla quantità di moneta effettivamente scambiata - risultano essenziali: 1. Lo scopo della stima, 2. L'epoca di riferimento, 3. Le caratteristiche e stato conservativo del bene, 4. La sua disponibilità. In buona sostanza la stima può determinare solo il **più probabile valore di un bene, nelle condizioni in cui si trova e in relazione alla sua disponibilità, all'epoca di riferimento della stima.**

Non vi è dubbio che all'epoca di riferimento – data del pignoramento – il bene non fosse in libera disponibilità sul mercato immobiliare in quanto occupato dai proprietari ivi residenti. Conseguentemente, sempre per l'estimo, non essendo in questo caso gli occupanti i venditori – scopo della stima era quello di individuare il più probabile valore da mettere base d'asta – il bene sarebbe stato acquistato senza averne la immediata disponibilità; quindi in condizione economica penalizzata.

Nella consolidata prassi estimativa, la circostanza che il bene non sia nella disponibilità dell'acquirente per forme diverse di possesso, viene considerata come riduzione percentuale del valore con intervallo di variabilità tra il 15% e il 30% in relazione al probabile perdurare della forma di possesso. La percentuale del 25%, scelta a criterio peritale ed in buona sostanza pari quasi al valore medio, è connessa all'età dei proprietari occupanti e ivi residenti nonché alla incertezza dei conseguenti tempi di effettiva disponibilità del bene.

In ogni caso, come richiesto al punto 11 della CTU si conferma il valore del bene in € 214.800,00 (Abitazione € 168.000,00 e Posto auto coperto tipo box esclusivo € 46.800,00) in unico lotto se, diversamente dalla realtà, possa essere considerato libero alla data del pignoramento. Nella stessa condizione, si conferma altresì la riduzione del 10% per la formazione del valore a base d'asta in € 193.000,00 di cui € 151.000,00 per l'abitazione e € 42.000,00 per il box auto. Al riguardo della riduzione del 10% si fa rilevare che questo valore rappresenta la tolleranza ammessa nel procedimento estimativo per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Non vi è dubbio che l'appetibilità sul mercato, dell'abitazione e del box auto, sia superiore a quella dei due beni separati. Tuttavia non è escludibile la possibilità di formare due lotti in ragione della loro indipendenza fisica e, nel caso di riduzione del valore per l'occupazione, del diverso peso rappresentato dalla forma di possesso sulla penalizzazione del valore.

Firenze 06 Marzo 2026

Il CTU
Ing Andrea Lombardi

