



## 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'Ill.mo G.E. ogni determinazione in merito.



Pisa, 25.05.2026



L'Esperto Stimatore

**Ing. Ignazio Bulgarella**

