

## Tribunale di Pisa

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 232/2024

promossa da

nei confronti di

**CONTRODEDUZIONI FINALI**

A conclusione delle operazioni peritali, in data 21/06/2025, mediante posta certificata, è stata inviata al creditore e al debitore la perizia relativa all'esecuzione immobiliare.

A seguito di tale invio sono pervenute tramite PEC in data 15/07/20225 da parte dell'avv. [REDACTED] in qualità di legale dall'esecutato delle osservazioni alla perizia redatta.

In risposta a tali osservazioni il sottoscritto relaziona quanto segue :

1. in merito a ....*"nella consulenza tecnica d'ufficio depositata nel fascicolo telematico, in particolare nel documento contenente la documentazione fotografica allegata alla perizia estimativa, sono state pubblicate immagini dell'interno dell'immobile. In alcune di tali immagini non sono state adottate misure minime di anonimizzazione e oscuramento atte a tutelare la riservatezza delle persone e beni presenti all'interno della proprietà privata. In particolare: · nella terza immagine risulta visibile una targa automobilistica non oscurata; · nella settima, ottava e dodicesima immagine risultano perfettamente riconoscibili opere d'arte e quadri, potenzialmente identificativi o riconducibili al proprietario; "*

Il sottoscritto a fronte della suddetta osservazione trasmette nuova documentazione fotografica sostitutiva di quella già depositata, con oscurate le parti ritenute non conformi alla normativa sulla privacy.

2. In merito alla perizia redatta dal geom. [REDACTED] relazione quanto segue :

Valutazione stato manutentivo :

In merito a tale punto si condivide in parte quanto indicato dal CTP circa il fatto che l'immobile soffra di alcune problematiche, infatti tale situazione è stata ben evidenziata nel capitolo "stato conservativo" della perizia depositata.

Non condivide invece quanto asserito dal CTP circa l'applicazione di un'ulteriore riduzione, in quanto ritiene che non abbia ben analizzato la perizia confondendo la riduzione del 5% applicata per "rischio assunto per mancata garanzia" con il deprezzamento dovuto allo "stato di manutenzione".

Infatti il valore stimato del fabbricato a cui poi sono state applicate le ulteriori riduzioni (tra cui quella del 5%) tiene già conto dello stato di manutenzione, che si può rilevare nel rapporto di valutazione allegato alla perizia, quale documento atto a stimare il valore dell'immobile e che ben illustra in maniera oggettiva e trasparente tale circostanza, prendendo in considerazione vari fattori e caratteristiche dell'immobile mediante un procedimento analitico con alla base dati oggettivi e verificabili.

Per la precisione nel capitolo "stato di manutenzione" del rapporto di valutazione è stato applicato un deprezzamento pari a 850,00 €/mq. per una riduzione di valore dagli immobili presi a confronto di € 204.000 e € 219.000, valore marginale più che adeguato a quantificare il deprezzamento per le problematiche sopra esposte.

#### Incongruenza temporale e vetustà dell'immobile :

Il sottoscritto non condivide quanto osservato dal CTP in merito a tale osservazione in quanto il tecnico di parte nella sua osservazione non ha tenuto in considerazione il fatto che recentemente e per la precisione dell'anno 2021 l'immobile sia stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria usufruendo delle cosiddette agevolazioni "Superbonus 110%" ( SCIA n. 205 del 28/05/2021).

L'intervento di fatto ha colmato l'obsolescenza costruttiva e tecnologica evidenziata dal CTP nelle sue osservazioni, anzi ha fatto sì che si dotasse di tecnologie, infissi e strutture ancora più conformanti rispetto agli immobili presi a confronto realizzati nel 2015 e non oggetto di ulteriori interventi.

#### Scarsa commerciabilità per tipologia e distribuzione :

La diminuzione di valore data la scarsa commerciabilità lamentata dal CTP dovuta alle dimensioni dell'immobile, sarebbe stata plausibile se nella stima fossero stati presi a confronto degli immobili ricadenti in quel segmento di mercato da lui indicati come di taglio medio (presubilmente di circa 100/120 mq.) quindi con un'incidenza di valore al mq. maggiore rispetto a quelli con superficie maggiore.

Nella stima effettuata dal sottoscritto e più precisamente nell'allegato "rapporto di valutazione" si può rilevare che proprio al fine di evitare tale situazione siano stati presi a riferimento solo due immobili con metrature tali da ricadere nel solito segmento di mercato dell'immobile in oggetto in quanto di superficie rispettivamente pari a 240,00 mq e 258,00 mq. quindi con valori incidenti al mq. simili in relazione all'aspetto preso in considerazione.

Inutilizzabilità del garage e incidenza economica del garage :

Anche su tale aspetto il CTP confonde la riduzione del 5% applicata per "rischio assunto per mancata garanzia" con il deprezzamento dovuto allo "stato di manutenzione".

Come più ampiamente illustrato al capitolo precedente la riduzione per lo stato di manutenzione che oltre la casa comprende anche il garage è stata adeguatamente stimata e illustrata nel "rapporto di valutazione" allegato alla perizia.

Inoltre preme osservare che se pur l'utilizzo del garage per il parcheggio dell'auto a causa della rampa di accesso risulti difficoltoso se non impossibile, non si può dire come affermato dal CTP che l'immobile sia completamente inutilizzabile, in quanto come rilevato in occasione del sopralluogo e dimostrato dalla documentazione fotografica, l'immobile viene attualmente utilizzato come magazzino, con parcheggiate biciclette, riposte varie scaffalature in metallo, immagazzinate sedie tavoli ecc.

Mancanza di documentazione fotografica allegata :

Le immagini e video che a dire del CTP sono state mostrate e inviate successivamente al sottoscritto, sono state effettuate dall' esecutato in propria autonomia in periodi non verificabili e senza comunicarle o notificarle a tutte le parti coinvolte, o ai loro rispettivi avvocati, principio fondamentale per garantire il rispetto del contraddittorio e il diritto di difesa di ciascuna parte.

Pertanto il sottoscritto a ritenuto di adottare solo la documentazione fotografica scattata, in occasione del sopralluogo.

Tuttavia al fine di una maggiore chiarezza e trasparenza ritiene di integrare la documentazione fotografica già trasmessa con ulteriori foto, sempre scattate dal sottoscritto in occasione del sopralluogo per meglio mostrare i difetti presenti nell'immobile e già descritti nella perizia.

Valore corretto di stima :

Contrariamente a quanto asserito dal CTP ritengo che la stima sia adeguata all'immobile, anche in considerazione delle problematiche di cui soffre.

A giudizio del CTP il valore a cui è stato stimato l'immobile dal sottoscritto, sarebbe adeguato solo se l'immobile si trovasse in condizioni ottimali, quindi a suo parere il valore di € 257.000 per un immobile di 308,00 mq. con un valore unitario di 834,41 €/mq. sarebbe congruo solo se privo delle problematiche più volte evidenziate.

Su tale fatto il CTP nelle sue osservazioni non adduce alcun riscontro oggettivo, basando le sue affermazioni non si sa bene su quali fatti e/o immobili presi a confronto.

Contrariamente il sottoscritto a basato le sue valutazioni e stime su dati ed elementi certi ben identificabili, riscontrabili e verificabili, a partire dagli immobili presi a confronto, indicandone la data precisa di quando è stato compravenduto con i riferimenti dell'atto di

compravendita , l'esatta ubicazione, il reale valore a cui è stato pagato in quanto indicato nell'atto.

Proprio da questo elemento si può vedere che gli immobili presi a confronto, in buone condizioni, risultano avere un valore unitario di 1.875,00 €/mq e 1.744,00 €/mq. quindi ampiamente maggiore degli 834,41 €/mq. asseriti dal CTP., pertanto ritiene adeguato il valore stimato.

### CONCLUSIONI

In conclusione questo C.T.U., ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli dal Giudice, rispondendo ai quesiti posti ed integrando con le presenti controdeduzioni quanto già espresso nella propria relazione.

In fede.

L'esperto

Geom Gionata Berti

Calcinaia lì, 19/08/2025

### ALLEGATI:

- All. 1 – Documentazione fotografica
- All. 1 bis – Documentazione fotografica integrativa