

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. n. 1230/2015
Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro: ***
G.E. Dott.ssa Flora Mazzaro

Oggetto: REPLICA ALLA OSSERVAZIONI DEL CTP - ARCH. PIETRO CRUCIANELLI

In data 29 maggio 2017 il sottoscritto ing. Emilio Acernese, nominato "Esperto estimatore ex art. 568 c.p.c." nella causa in epigrafe, riceveva tramite PEC dall'avv. Laura Solimei - legale del Sig. *** - il seguente elaborato tecnico a firma dell'arch. Pietro Crucianelli:

"STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA IN VIA BOCCEA N.922 E CONTRODEDUZIONI IN MERITO ALLA PERIZIA DELL'ESPERTO"

A conclusione di personali indagini e valutazioni, il CTP determinava i seguenti valori di stima per gli immobili oggetto di pignoramento, che si riportano confrontati con quelli della "Perizia di Stima" redatta dallo scrivente:

Immobile	CTU	CTP	
	ing. Acernese	arch. Crucianelli	
FABBRICATI	€ 1.024.393,00	€ 1.185.220,00	+15,7%
TERRENI	€ 626.336,00	€ 556.050,00	-11,2%
Totale	€ 1.650.729,00	€ 1.741.270,00	+5,5%

Le due perizie di stima portano dunque a valori non dissimili, con un incremento da parte del CTP di circa 90,000,00 euro (5,5%) rispetto l'importo finale determinato dall'Esperto estimatore.

A conclusione, l'arch. Pietro Crucianelli riportava la seguente nota:

"Omissis ... Un'altra osservazione è quella relativa al prezzo di base, che l'esperto determina in complessivi 1.548.300 euro, ritenendo congruo detrarre al Valore del compendio (ndr. 1.650.729,00 euro), una somma pari al 10% del valore dei fabbricati (102.439,00 euro). A mio parere tale percentuale risulta eccessiva in quanto si ritiene ampiamente congrua una percentuale dell'ordine del 3% per sanare le difformità descritte dall'Esperto (30/35.000,00 euro circa) ... Omissis".

In risposta a tale commento lo scrivente riporta quanto segue.

Diversamente da quanto affermato dal CTP, il deprezzamento del 10% applicato al valore dei fabbricati NON E' riferito ai soli costi necessari per la regolarizzazione in sanatoria delle difformità descritte nella perizia di stima (par. "Corrispondenza catastale") ma è da intendersi quale riduzione per "Assenza di garanzia per vizi del bene venduto", importo che include anche i citati costi.

Detta decurtazione del 10% nasce da specifiche indicazioni fornite da illustri magistrati del Tribunale Civile di Roma in occasione di seminari di aggiornamento professionale organizzati

ing. Emilio Acernese

Via Giovanni Vestri, 7 / sc.B - Roma
06/538652 - ****

e-mail: emilio.acernese@gmail.com - pec: e.acernese@pec.ording.roma.it



dall'Ordine degli Ingegneri di Roma: in tali eventi era richiesto ai Tecnici di prevedere sempre un deprezzamento del valore dell'immobile pignorato per "assenza di garanzia per vizi del bene venduto" compreso tra il 10% e il 15% del valore di stima.

Trattasi dunque di un'avvertenza che in attesa di uno specifico protocollo d'intesa è divenuta prassi, alla quale lo scrivente si è adeguato e che ha portato a valutazioni ad oggi mai contestate dai Giudici delle Esecuzioni Immobiliari.

Nello specifico ci si attestava sul valore minimo previsto (10%), ritenendo tale percentuale sufficientemente cautelativa, rispettosa delle parti e della procedura.

Certo di aver fornito esauriente risposta ai quesiti posti dal CTP - arch. Pietro Crucianelli, resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 30 maggio 2017

Ing. Emilio Acernese



Il presente documento è trasmesso tramite PEC ai seguenti:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • avv. Giuseppe Russo (Custode dell'esecuzione) | giusepperusso@ordineavvocatiroma.org |
| • avv. Giulia Radice (Legale Banca MPS) | giuliaradice@ordineavvocatiroma.org |
| • avv. Laura Solimei (Legale ***) | lurasolimei@ordineavvocatiroma.org |
| • arch. *** | *** |

