



TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari



Procedura di esecuzione immobiliare

n° 422/2022 R.E.

promossa da



antonio.donvito@milano.pecavvocati.it

contro



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI
del Creditore Procedente

Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via XX Settembre 20 – 16121 GENOVA

TEL: +39.010.8938319

CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu – andrea.chiaiso@gmail.com

Rif. Studio PVA34 422-22



Preg.mo Giudice,

lette le osservazioni pervenute dall'Avv. Antonio DONVITO in data 03.04.2024 nell'interesse del Creditore Procedente, procedo di seguito a formulare risposta scritta in tempo per l'udienza del giorno 10.04.2024 h.12.00 alla quale comunque parteciperò.

OSSERVAZIONE n.1 : Formazione dei Lotti con Riferimento al LOTTO 11.

Il Creditore Procedente chiede chiarimenti in merito alla formazione del LOTTO n.11 ed in particolare osserva quanto segue:

In merito al LOTTO 11, non si rileva invece una giustificazione e/o motivazione sull'unione delle due autorimesse in un unico LOTTO.

Si richiede pertanto un chiarimento alla CTU in merito alla formazione del LOTTO 11.

Estratto da Osservazione Avv. Antonio DONVITO

RISPOSTA: lo scrivente, nella redazione dell'elaborato peritale a pag. 48 e seguente, ha proceduto alla formazione dei lotti di vendita. A pagina 49 è indicato, per errore di battitura, per due volte il lotto n.11.

LOTTO n.11 : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.20), descritto nel presente elaborato quale immobile 11 prezzo base d'asta **€ 27.000,00** (ventisetteemila,00 euro)

LOTTO n.11 : costituito da Box in Autorimessa in Pavia Via Fossarmato 5 (Sez. C - Part.366 - Sub.21), descritto nel presente elaborato quale immobile 12 prezzo base d'asta **€ 28.000,00** (ventottomila,00 euro)

Estratto pag.49 Relazione CTU depositata

In risposta all'osservazione e **rettifica di quanto indicato a pag.49** dell'elaborato peritale depositato, il bene costituito da Box in autorimessa di cui al su.21 deve intendersi quale LOTTO n.12 e non come erroneamente indicato LOTTO n.11

OSSERVAZIONE n.2 : Costi di Regolarizzazione dei LOTTI da n.3 a n.11

Il Creditore Procedente osserva che non sono stati indicati i costi di regolarizzazione dei LOTTI da n.3 a n.11.

Il CTU, poi, **non indica i costi di regolarizzazione** delle irregolarità edilizie e catastali relativamente ai Lotti da 3 a 11.

Estratto da Osservazione Avv. Antonio DONVITO

RISPOSTA : In relazione ai Lotti da n.3 a n.11 (con la rettifica indicata nel paragrafo precedente da intendersi come LOTTI da n.3 a n.12) la raffigurazione degli spazi è coerente con l'ultimo stato approvato DIA prot.20230- 2009 in data 11.09.2009 ad esclusione delle seguenti irregolarità:

- La porta basculante del subalterno 21 (immobile 4.10) è montata leggermente più arretrata rispetto al filo box al quale dovrebbe essere allineata;
- In tutti i subalterni è stata realizzata una piccola finestra di aereazione che affaccia sul cavedio retrostante. Tale buca non è raffigurata nella planimetria in atti.

Stante la lieve difformità riscontrata, di fatto sanabile con il ripristino dei luoghi (ovvero spostamento della porta basculante e chiusura della finestra ovvero sostituzione con una griglia), considerato altresì che è già stato applicato un decremento del -15 % ho ritenuto opportuno **non operare un'ulteriore decremento** per la determinazione del prezzo a base d'asta.

In risposta all'osservazione formulata, la Perizia Tecnica **non viene modificata** nella determinazione del valore a base d'asta dei LOTTI da n.3 a n.11 (dicasi n.12).

OSSERVAZIONE n.3 : Valore del LOTTO n.1 (casa/ufficio)

Il Creditore Procedente, in riferimento al LOTTO n.1 costituito dall'Ufficio in Cura Carpignano, descritto nel presente elaborato quale Immobile n.1 (sez. C – Fg-1 – Part.631 – Sub.9) non ritiene congruo l'utilizzo della quotazione espressa in relazione tecnica, poiché la valutazione espressa farebbe riferimento ad un mercato differente rispetto al quello dell'immobile messo in vendita.

In merito al LOTTO 1, la CTU specifica che sebbene l'unità immobiliare sia accatastata come A10, ha finiture e ripartizione degli spazi interni equiparabili, ai fini della valutazione economica, ad una abitazione, e pertanto è stata valutata dalla CTU come residenziale.

Si ritiene **non congrua tale procedura** in quanto l'unità immobiliare in esame al momento della messa in vendita **avrà destinazione ufficio**, come da categoria catastale assegnata e come da stato autorizzato. Pertanto, la valutazione espressa **fa riferimento ad un mercato differente rispetto a quello dell'immobile messo in vendita**. Inoltre la valutazione della CTU non sconta le spese tecniche e gli oneri comunali dovuti per l'eventuale cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale sia in ambito edilizio-urbanistico che catastale, ne verifica l'effettiva fattibilità del cambio di destinazione d'uso in relazione allo strumento

Estratto da Osservazione Avv. Antonio DONVITO

RISPOSTA: lo scrivente, nella redazione dell'elaborato peritale al paragrafo 11.3.1 pag.43 e seguenti, aveva indicato i valori OMI della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per la zona in oggetto relativi alla tipologia "Abitazioni di tipo Economico" nonché il valore medio di offerta su mercato libero di alcuni immobili comparabili presenti nel raggio di 500 [m] dal compendio oggetto di stima. A seguito di varie considerazioni era stato applicato il valore massimo dell'OMI pari a 1.400,00 [€/m²] ridotto poi a **1.190 [€/m²]** (con la riduzione del 15% indicata dall'ufficio).

Sebbene tale valore si riferisca ad una tipologia "Abitazioni di Tipo Economico" mentre l'immobile in esame appartiene alla tipologia "Ufficio", avevo ritenuto comunque congruo applicare le quotazioni relative alla destinazione d'uso residenziale, anche in virtù del fatto che la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio non fornisce né per la zona in oggetto né per zone limitrofe valori relativi alla compravendita di uffici, e tenuto conto comunque del grado di finitura dell'immobile e del pregio dello stesso.

Tanto premesso, tenuto conto delle osservazioni ricevute, ho svolto un'ulteriore e specifica ricerca di immobili presenti in zona aventi destinazione d'uso solo "ufficio".

Gli immobili aventi destinazione d'uso "ufficio" attualmente in vendita nel Comune di Cura Carpignano sono tre e la quotazione media delle richieste si attesta a 1.098,00 [€/m²], valore inferiore alla media di 1.573,52 €/m² per il residenziale.

	Superficie	Richiesta	Valore Medio
Comparabile n.1 - Via della Scienza	150	€ 150.000,00	1.000,00 [€/m ²]
Comparabile n.2 - Via della Tecnica	100	€ 120.000,00	1.200,00 [€/m ²]
Comparabile n.3 - Via della Tecnica	105	€ 115.000,00	1.095,00 [€/m ²]
		VALORE MEDIO	1.098,00 [€/m ²]

Inoltre valori di compravendita compresi tra 1.170,00 – 1.345,00 [€/m²] sono ricavabili dall'interrogazione della banca dati di portali specializzati nell'acquisizione e storicizzazione di dati di vendita reali sul compravenduto (<https://borsinopro.it/>) .

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro 1.170

Valore medio

Euro 1.258

Valore massimo

Euro 1.345

Valuta questo immobile

Ricapitolando, le quotazioni che ho ricavato dalle ulteriori indagini svolte per la specifica e sola destinazione d'uso (*ufficio*) e per gli immobili attualmente in vendita hanno una media di **1.098,00 [€/m²]** sul mercato libero, mentre l'esame dei valori medi storici porta ad un valore medio di vendita di **1.258,00 [€/m²]**.

Visto quanto sopra, in risposta all'osservazione proposta dal Creditore Procedente e rettifica di quanto indicato a pag.44 dell'elaborato peritale è possibile utilizzare - ai fini del calcolo - l'importo di € 1.258,00 [€/m²] e pertanto.

Per quanto sopra si ottiene : 137 mq x **1.400** [€/m²]= € 191.800,00

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta come indicato dall'Ufficio;

ottengo il seguente computo:

[A] Abitazione	€ 191.800,00
Decurtazione - 15 % indicata dall'ufficio	- € 28.770,00

Valore complessivo Bene n.1 € **163.030,00**

Estratto pag.44 Relazione CTU depositata



Per quanto sopra si ottiene $137 \text{ mq} \times 1.258,00 \text{ [€/m}^2\text{]} = \text{€ } 172.346,00$

Complessivamente, applicando la riduzione forfettaria del -15 % per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto in asta come indicato dall'ufficio:

ottengo il seguente computo

[A] Ufficio	€ 172.346,00
Decurtazione – 15% indicata dall'ufficio	€ 25.852,00
Valore Complessivo Bene n.1	€ 146.494,00



In risposta all'osservazione e **rettifica di quanto indicato a pag.43 e 44** nonché **pag.48** dell'elaborato peritale, il bene identificato quale LOTTO n.1 costituito da Ufficio in Cura Carpignano, descritto nel presente elaborato quale immobile n.1 (sez. C – Fg-1 – Part.631 – Sub.9) viene rettificato in prezzo base d'asta di **€ 146.494,00** (centoquarantaseiquattrocentonovantaquattro,00 euro).

In risposta alle osservazioni pervenute procedo al deposito delle presenti note scritte.



Pavia 08.04.2024



Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(documento firmato digitalmente)

