



ALLEGATO N.9

Ctu. Ing. Valentina Varlese RGE 32/24





TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

esecuzioni immobiliari



procedura esecutiva R.G.E. 32/2024



giudice Dott. Palmaccio Stefano



Immobile sito nel comune di Santa Marinella (RM), Piazza Trieste 21



OSSERVAZIONI ALLA CTU



Il sottoscritto

ASTE
GIUDIZIARIE®
a, su incarico del

, con studio in

ASTE
GIUDIZIARIE®

, in riferimento alla CTU

redatta dall'Ing. Valentina Varlese in data 14 / 7 / 2024, relativa alla stima dell' immobile sito nel comune di Santa Marinella (RM), Piazza Trieste 21, osserva quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Punto AASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento al paragrafo 2.2 stima degli immobili pignorati.

Il calcolo della superficie commerciale ragguagliata definita in mq 118,96 non è corretto:

1. Si premette che la superficie commerciale, secondo la normativa vigente, è la superficie lorda dell'immobile, cioè la superficie che comprende le murature sia perimetrali che le tramezzature interne.

In questo caso la CTU, per individuare la superficie commerciale ricorre a un sistema teorico. Infatti rileva la superficie calpestabile, ragguagliandola successivamente, con un aumento generico del 10% dovuto ai "muri perimetrali" tralasciando le tramezzature. Questo metodo è molto approssimativo. Infatti l'incremento adottato del 10 % non è un dato oggettivo e ampiamente opinabile. Non si comprende il perché la CTU non abbia fatto ricorso a un rilievo in loco e perché abbia escluso le tramezzature dal conteggio.

2. Per quanto attiene alla superficie commerciale dei balconi, secondo la prassi consolidata, tale superficie è sempre computata a un terzo della superficie coperta e non a un quarto come viceversa viene indicato.

3. Di sostanziale importanza infine l'esclusione dell'area esterna di pertinenza (giardino di accesso). Tale area che catastalmente risulta essere di ben 110 mq, non viene nemmeno nominata nella CTU e la sua esclusione dal conteggio della superficie commerciale dell'immobile diventa davvero eclatante.

Alla luce di queste considerazioni oggettivamente inoppugnabili si afferma che la superficie commerciale indicata dalla CTU non è assolutamente quella reale e quindi i valori desunti

dai calcoli successivi, per accertare il valore dell'immobile, non possono essere considerati corretti.

Punto B

In riferimento al criterio di stima n. 1 (Borsino Immobiliare) facente parte del paragrafo sopracitato si osserva:

1. Dapprima si afferma di adottare il valore massimo indicato dal Borsino Immobiliare, ma successivamente tale valore viene mediato.
2. I coefficienti correttivi sono assolutamente riduttivi. L'immobile fa parte del complesso del Castello Odescalchi e non è possibile che il coefficiente sia solo del 5%. Infatti si tratta di un casale di pregio con vista mare al quale, a parere del sottoscritto, bisognerebbe assegnare un coefficiente almeno del 50%.

Punto C

In riferimento al criterio di stima n. 2 (Valori OMI), si osserva:

1. Di nuovo viene adottato il valore unitario medio e non quello massimo che dovrebbe competere a un immobile con le caratteristiche di unicità di quello in oggetto.
2. I coefficienti adottati, di norma, sono riferiti ad appartamenti facenti parte di condomini, e quindi non possono essere presi in considerazione.
3. Infine anche per i coefficienti correttivi vale quanto espresso nel punto 2 del paragrafo precedente.

Punto D

Per avere un quadro reale del mercato immobiliare sarebbe stato opportuno interpellare anche una o più agenzie immobiliari quotate della zona, per poi mediarli con i valori riportati dal Borsino Immobiliare e dall'OMI. Infatti questi valori non sempre rispondono alla realtà del mercato.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto si ritiene che il valore dell'immobile individuato dalla CTU non è assolutamente rispondente allo stato di fatto in quanto:

- Il calcolo della superficie commerciale è errato.
- Non è stata computata la superficie esterna.
- Vi sono delle imprecisioni e inesattezze nei criteri di stima.
- Non è stata interpellata alcuna agenzia immobiliare in loco per confrontare i valori del Borsino Immobiliare e dell'Omi.
- Non è stata menzionata l'unicità dell'immobile e il suo pregio architettonico assimilandolo a un appartamento di un qualsiasi condominio di Santa Marinella.
- Non è stata menzionata doppia altezza interna degli ambienti.
- E' stata minimizzata la panoramicità dell'immobile.

Sostanzialmente, a prescindere dalle incongruenze e dalle inesattezze riscontrate, indubbiamente l'immobile in oggetto è stato ampiamente svalutato dalla CTU.

Roma 16 Settembre 2024