

MODULO 2 · DOCUMENTO 05

COME LEGGERE LA PERIZIA

La perizia del CTU è il documento più importante dell'intera procedura. Impara a leggerla in modo critico.

CTUConsulente Tecnico d'Ufficio del
tribunale**100%**

Aste con perizia obbligatoria

≠Valore di stima ≠ Valore reale per
te**IN QUESTO DOCUMENTO**

- 01** Cos'è e chi la redige
- 02** Struttura della perizia: sezione per sezione
- 03** Il valore di stima: come è calcolato
- 04** Difformità urbanistiche: sanabili e non
- 05** Lo stato occupazionale nella perizia
- 06** I 10 segnali d'allarme da cercare
- 07** Checklist di lettura rapida

01

COS'È E CHI LA REDIGE

La perizia è il documento redatto dal **CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio)** nominato dal giudice dell'esecuzione. È la fonte primaria di tutte le informazioni sull'immobile: stato di fatto, conformità urbanistica, valore di mercato, situazione giuridica.

Il CTU è un professionista iscritto all'albo del tribunale (tipicamente un geometra, architetto o ingegnere) e deve redigere la perizia in modo imparziale. Tuttavia, la perizia non è infallibile: gli errori esistono e spetta all'acquirente verificare le informazioni più critiche.

■ ATTENZIONE

La perizia è redatta nell'interesse della procedura, non nell'interesse tuo come acquirente. Alcuni CTU sono più accurati di altri. Non fidarti ciecamente: verifica sempre i dati catastali, urbanistici e lo stato reale dell'immobile durante la visita.

02

STRUTTURA DELLA PERIZIA: SEZIONE PER SEZIONE

■ Identificazione dell'immobile

Dati catastali (foglio, particella, subalterno), indirizzo, piano, interno. Verifica che corrispondano alla visura catastale che scarichi autonomamente.

■ Descrizione dello stato di fatto

Come si presenta l'immobile oggi: superfici, distribuzione degli spazi, condizioni generali. Confronta sempre con le foto e con il sopralluogo.

■ Conformità urbanistica

La sezione più critica: il CTU verifica se l'immobile è conforme ai titoli abilitativi depositati in Comune. Eventuali difformità vengono elencate con una valutazione di sanabilità.

■ Conformità catastale

Verifica la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto. Difficoltà catastali sono di solito più semplici da regolarizzare di quelle urbanistiche.

■ Situazione giuridica

Ipotecche, pignoramenti, servitù, diritti di terzi. Fondamentale per capire cosa si cancella con il decreto e cosa rimane.

■ Stato occupazionale

Chi occupa l'immobile, a che titolo, e le prospettive di rilascio. Sezione decisiva per calcolare i costi aggiuntivi.

■ Stima del valore

La metodologia usata dal CTU per arrivare al valore di mercato. Può essere per confronto diretto (comparativa), per capitalizzazione del reddito o per costo di ricostruzione.

03

IL VALORE DI STIMA: COME È CALCOLATO

Il valore di stima del CTU è il punto di partenza — non il punto di arrivo — della tua analisi. Capire come è stato calcolato ti permette di valutarne l'attendibilità.

Metodo comparativo (il più comune)

Il CTU individua immobili simili venduti nella stessa zona e ne ricava un valore al mq, poi applicato all'immobile in analisi. L'attendibilità dipende dalla qualità e quantità dei comparabili usati.

Metodo della capitalizzazione del reddito

Usato per immobili a reddito (affittati). Il valore è calcolato capitalizzando il canone di locazione per un tasso di rendimento atteso.

Metodo del costo di ricostruzione

Usato per immobili particolari (industriali, agricoli). Si calcola il costo di ricostruzione a nuovo, applicando un coefficiente di deprezzamento per l'età e le condizioni.

✓ DA SAPERE

Il valore di stima del CTU è spesso prudenziale e tende a sottostimare rispetto ai prezzi di mercato correnti, specie in zone con mercato vivace. Ma può anche sopravvalutare in zone con poca liquidità. Confronta sempre con i prezzi reali di vendita nella zona.

04

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Le difformità urbanistiche sono la parte più delicata della perizia. Capire la differenza tra sanabile e non sanabile può valere decine di migliaia di euro.

TIPO DIFFORMITÀ

SANABILITÀ

IMPATTO

Piccole difformità interne (tramezze spostate <2%)	Sanabile con CILA	Costo basso, iter rapido
Cambio destinazione d'uso non autorizzato	Spesso sanabile (costo variabile)	Costo medio-alto
Ampliamenti volumetrici non autorizzati	Dipende dall'entità e dalla zona	Costo alto o insanabile
Abuso in zona vincolata (paesaggio, sismico)	Spesso insanabile	Vendita compromessa
Costruzione senza titolo in zona agricola	Solitamente insanabile	Demolizione possibile

05

STATO OCCUPAZIONALE NELLA PERIZIA

Il CTU è obbligato a indicare chi occupa l'immobile e a che titolo. Questa sezione della perizia è spesso scritta in modo burocratico: impara a interpretarla.

✓ DA SAPERE

Immobile libero

✓ Situazione ideale. Verifica comunque alla visita che sia effettivamente sgombro.

■ ATTENZIONE

Occupato dall'esecutato (ex-proprietario)

Il debitore abita ancora nell'immobile. Dopo il decreto di trasferimento, il custode avvia la procedura di rilascio. Tempi: 2-8 mesi.

■ ATTENZIONE

Occupato da familiari dell'esecutato

Stessa procedura del caso precedente. Può essere più complesso emotivamente ma simile nei tempi.

■ ATTENZIONE

Occupato da terzi con contratto registrato

Se c'è un contratto di affitto registrato PRIMA del pignoramento, il conduttore ha diritto a restare fino alla scadenza naturale del contratto. Verifica la data di registrazione.

■ ATTENZIONE

Occupato da terzi senza titolo

Occupazione abusiva. Il custode può agire in modo più rapido. Tempi: 1-4 mesi tipicamente.

06

I 10 SEGNALI D'ALLARME NELLA PERIZIA

- 1. Difformità urbanistiche "non sanabili" o in zona vincolata

- 2. Occupazione da parte di terzi con contratto ante-pignoramento
- 3. Menzione di "diritti di terzi" o "servitù" non ben specificati
- 4. Mancanza del certificato di agibilità e difficoltà nel riottenerlo
- 5. Perizia molto datata (oltre 12-18 mesi): la situazione potrebbe essere cambiata
- 6. Spese condominiali arretrate elevate (verificare con l'amministratore)
- 7. Presenza di amianto, serbatoi interrati o altri materiali pericolosi
- 8. Immobile in zona a rischio idrogeologico o sismico elevato senza adeguamenti
- 9. Valutazione del CTU significativamente superiore ai prezzi di mercato reali della zona
- 10. Mancanza di foto o documentazione fotografica (cosa sta nascondendo?)

07

CHECKLIST DI LETTURA RAPIDA

Usa questa checklist ogni volta che leggi una perizia:

- Dati catastali corrispondono alla visura che ho scaricato?
- Superficie dichiarata corrisponde a quella percepita dalla planimetria?
- Sono presenti difformità urbanistiche? Se sì, sono sanabili?
- Sono presenti difformità catastali?
- Stato occupazionale: libero / occupato da chi / con che titolo?
- Ipoteche e gravami: lista completa. Tutto si cancella con il decreto?
- Spese condominiali arretrate menzionate?
- Certificato di agibilità: presente o assente?
- APE presente? Classe energetica?
- Il valore di stima è coerente con i prezzi reali della zona?

"La perizia è la mappa del territorio. Non è il territorio. Leggila con attenzione, verificane i punti critici, e non fermarti mai alla sola valutazione del CTU prima di calcolare il tuo prezzo massimo sostenibile."