



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 425/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa CUTOLO Chiara

RISPOSTA ALLE CONTRODEDUZIONI DEL CTP ING.LENOCI DEPOSITATE IN DATA 20.05.2024

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126



PREMESSA

In data **08.11.2023** il sottoscritto ha depositato telematicamente la relazione di stima per gli immobili di proprietà dei f.lli

In data **04.12.2023** il CTP ing. Nicola LENOCI, per conto dei debitori, sig.ri

, ha prodotto osservazioni alla relazione

dell'Esperto, depositando un documento composto di n. 11 pagine in cui contesta, in particolare, il metodo e il valore di stima **per il solo LOTTO UNO**, che comprende il capannone industriale e l'annessa palazzina uffici.

L'Esperto Estimatore ha risposto puntualmente alle osservazioni del CTP depositando la sua relazione in data 21.02.2024.

In data **20.05.2024** il CTP ing. Nicola Lenoci ha depositato un nuovo documento composto di n. 14 pagine contenente le controdeduzioni alla relazione depositata in data 21.02.2024 dal sottoscritto.

Ciò premesso esaminate nuovamente in dettaglio le valutazioni del CTP, letto il suo elaborato, si estende la seguente relazione di chiarimenti.

CHIARIMENTI

Ancora una volta il consulente tecnico di parte contesta i valori, così come assunti, ribadendo che l'Esperto Estimatore *ha condotto la stima del LOTTO 1 facendo riferimento solo e soltanto alla Banca dati dell'OMI e del Borsino Immobiliare e che pertanto sulla base dei pronunciamenti della Suprema Corte tale valutazione appare illegittima*; tale affermazione non è aderente alla realtà poiché tali quotazioni sono state utilizzate allo scopo di avere un intervallo di valori di riferimento di una data area, con determinate caratteristiche, e sono state prese in considerazione insieme ad altri valori come quelli derivati da **atti**

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126



di compravendita di immobili ricadenti in area PIP avvenute negli ultimi tre anni. Dopo aver contestato il lavoro dell'E.E. però, il CTP, per contro, non propone una sua stima, utilizzando un analogo metodo, ma si limita a sottoporre le stime che l'ing. Antonio Bruno nel 2012 e l'ing. Filippo Cassano nel 2008 hanno redatto per poter ottenere, rispettivamente, un mutuo fondiario e un mutuo artigian - cassa dalla Banca di Credito Cooperativo di Cassano Murge e Tolve.

In entrambe le relazioni viene applicato il metodo sintetico comparativo (consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto), ma il valore unitario assunto non è ancorato ad alcuna fonte di riferimento; viene inoltre indicato anche il *valore di ricostruzione a nuovo* da assumersi, però, come espressamente indicato, ai soli fini assicurativi e pertanto non conferente con una valutazione a valore di mercato.

Il criterio con cui si effettua una stima cambia in ragione della finalità per cui si valuta un immobile; si ricerca il criterio più adatto in base all'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione (vendita, assicurazione, etc.).

Per "valore assicurabile" di un immobile si intende, così come riportato nelle linee guida delle valutazioni immobiliari ABI, *"il costo della sostituzione del bene danneggiato con materiali di pari genere e qualità, senza alcuna detrazione per ammortamento". Lo stesso di norma corrisponde al Costo di ricostruzione a nuovo, al netto dell'area e degli altri costi accessori."Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri. Il valore*



di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle dinamiche del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Il CTP rimanda, inoltre, all'Ordine degli Architetti di Grosseto (e non si capisce il motivo visto che la stima è attinente ad un immobile realizzato in Puglia, in provincia di Bari) e ai costi di costruzione unitari delle opere edili che questi hanno pubblicato nell'anno 2023 suggerendo, così come già proposto nella precedente relazione, di utilizzare il metodo di ricostruzione a nuovo.

Il metodo del costo è un procedimento di **stima indiretto** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, come argomentato ampiamente nei primi chiarimenti forniti, soprattutto per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Il sottoscritto E.E. ha evidenziato come nella zona PIP di Acquaviva, dove è ubicato il capannone dei [REDACTED] ci sono state delle compravendite di immobili con caratteristiche tipologiche simili a quelle dell'oggetto di stima per ubicazione o consistenza o categoria catastale.

Il capannone in via Campania, in catasto al foglio 47 - p.lla 896, oggetto per

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126

intero della compravendita (non solo una porzione di esso), ha un'area di circa 450 m² e un'area esterna di 1.750 m², da cui si è ricavato il prezzo unitario di circa 300€/m².

Il capannone in via Calabria, in catasto al foglio 47 - p.IIa 959, ha un'area di circa 3.000 m² da cui si è ricavato il prezzo unitario di circa 400€/m².

Infine l'opificio ubicato in zona PIP in catasto al foglio 47-p.IIa 422, la cui perizia è stata redatta dal sottoscritto e inserito nelle risposte alle prime osservazioni del CTP, è stato portato ad esempio poiché rappresenta il frutto di un'attività di negoziazione che è durata nel tempo e che ha portato l'immobile ad un notevole deprezzamento del suo valore iniziale.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli ed avendo riscontrato le osservazioni del CTP, il sottoscritto Esperto Stimatore conferma le conclusioni della relazione peritale, già trasmessa alle parti e depositata, nonché del contenuto delle precedenti osservazioni.

Ing. Pasquale MAURELLI

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126

