



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 OSSERVAZIONI DEL CTP ING.LENOCI DEPOSITATE IN DATA 06.11.2024

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 428 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

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.

Esaminate nuovamente in dettaglio le valutazioni del CTP, letto il suo elaborato, il sottoscritto ha esteso una nuova relazione di chiarimenti che è stata depositata **in data 8 agosto 2024**.

In data 06.11.2024 il CTP ing. Nicola Lenoci ha depositato un nuovo documento composto di n. 10 pagine oltre 6 allegati tra di loro collazionati contenente le osservazioni alla relazione depositata dal sottoscritto.

Esaminata quest'ultima relazione si estendono i seguenti chiarimenti.

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

CHIARIMENTI

Le osservazioni dell'ing. N. Lenoci rimarcano quanto già precedentemente osservato ed entrano, solo in parte, nel merito dei chiarimenti forniti dallo scrivente in data 08.08.2024.

Ancora una volta il CTP ha portato ad esempio, nella sua relazione, 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.

Sul punto lo scrivente ha ampiamente risposto riportando puntualmente le proprie deduzioni (cfr. pag. 3 e pag. 4 delle risposte rese in data 08.08.2024), a cui non sono seguite considerazioni tecniche, bensì valutazioni del tutto inconferenti che hanno portato a concludere quanto segue:

Ed allora delle due, l'una: **O la banca non ha saputo fare il suo mestiere oppure sono le stime proposte dall'EE per il capannone e per l'annessa palazzina uffici che sono improbabili e improponibili.**

Il consulente tecnico di parte ha contestato nuovamente 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*; sono stati contestati nuovamente anche i valori derivati da atti di compravendita di immobili ricadenti nella zona PIP di Acquaviva, dove è ubicato il capannone dei Ciò nonostante il CTP non porta a supporto della propria tesi **dati di mercato** per il segmento di riferimento che

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



dimostrerebbero un differente e maggiore valore (oltre € 3.000.000,00) dell'immobile rispetto alla stima dello scrivente.

Si ribadisce che la valutazione è stata il frutto di una sintesi dei valori reperiti tra le **differenti fonti di informazione** che hanno condotto alla determinazione del valore unitario, tutte convergenti verso il valore preso a riferimento dal CTU. Nel caso di specie le fonti sono state plurime (Agenzie immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari-OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, atti di compravendita) - cfr. pag. 66 e 67 relazione iniziale ed allegato 15 alla stessa.

Il CTP contesta le valutazioni del CTU focalizzando la sua attenzione sul capannone in via Campania al fg.47-p.IIa 896, affermando che è stata venduta solo una porzione del suddetto capannone e non l'intero; a tal proposito richiama l'atto pubblico dell'11.10.2022, rogato dal notaio Dott. Antonio Macchia e le visure catastali relative ai subb. 2 e 3 generatesi dal frazionamento del sub.1. Conclude riferendo che vi è stato commesso un *falso* dal CTU nella determinazione del valore al metro quadro e che *il prezzo unitario fu dunque di € 155.000,00/225,00 = €/mq 688,88 e non già di €/mq 300,00 come falsamente affermato dall'EE.*

Nel riscontrare l'osservazione del CTP, bisogna tenere in debito conto la superficie commerciale dell'immobile considerando quindi come correttamente osservato dal CTP la metà della superficie del capannone pari a 225 m² (cioè m² 450/2) e computando la relativa area pertinenziale esterna (pari a circa 1750 m² /2, cioè 875 m²).Per cui la superficie

Esperto Estimatore: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 428 70123 - Bari
Telefono 080 2379126



commerciale risulta pari a $(225 \text{ m}^2 + 0,1 \times 875 \text{ m}^2)$ $312,5 \text{ m}^2$. Ne consegue un valore di circa 500 €/m^2 in linea le assunzioni del CTU.

Il CTP rimanda poi, ancora una volta, all'Ordine degli Architetti di Grosseto e ai costi di costruzione unitari delle opere edili che questi hanno pubblicato nell'anno 2023.

Sul punto lo scrivente ha già fornito i chiesti chiarimenti in data 08.08.2024 e ribadisce che l'impiego del metodo del costo è suggerito 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.

CONCLUSIONI

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

