



## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE

OGGETTO:  
Relazione Integrativa

Procedura Esecutiva n. 183/2023 RGE

KNICKS SPV SRL c/o OMISSIS

COMMITTENTE:  
Tribunale di Napoli Nord  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Giudice: dr.ssa A. BUFFARDO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 183/2023

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE  
ALLA PERIZIA IMMOBILIARE

P.E. RGE. 183/2023

KNICKS SPV S.R.L.

c/o ASTE  
GIUDIZIARIE®

OMISSIONIS

Giudice Espropriazione: dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Data Udienza: 27.05.2025

Consulente: arch. Michele ALTERIO

Custode Giudiziario: avv. Giuseppe MOTTOLA

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa Annamaria BUFFARDO, lo scrivente arch. Michele ALTERIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMETTE

- di aver inviato e depositato la Perizia immobiliare in data 11.02.2025;
- di aver ricevuto in data 21.02.2025 Osservazioni alla Perizia immobiliare da parte dell'avv. Umberto Spanò in qualità di procuratore del debitore OMISSIONIS;
- di aver partecipato all'udienza del 25.02.2025, in cui il GE rinvia per il prosieguo al 27.05.2025;
- di aver depositato controdeduzioni alle osservazioni di parte in data odierna;

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE, che si riportano testualmente:

La perizia dovrebbe essere rettificata o integrata in quanto doveva tener conto, laddove non considerato, anche ai fini della determinazione del prezzo del lotto.

1. *dell'ampliamento di un lato del palazzo di tutti i piani esistenti e sia della costruzione di un intero manufatto di circa 350 metri quadrati al 3° piano sopra a quello esistente (originariamente di soli piano rialzato e 2 piani) come DENUNCIATO alle autorità (Polizia Municipale Sant'Antimo (NA) Prot.n.49/R.G./04 del 26.2.2019 prot.gen.n.5991 del 27.2.2019) che mina gravemente la stabilità del fabbricato in quanto costruito senza alcun calcolo del cemento armato con gravi ripercussione sulla staticità e, dunque, dell'appartamento oggetto di espropriaione immobiliare;*

- Lo scrivente ritiene opportuno precisare che l'incarico di Esperto Stimatore si attiene e si limita ad analizzare e recuperare documentazione attinente il **CESPITE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA**, che in questo caso è l'appartamento al piano primo Sub. 8, e non l'intero fabbricato di cui fa parte, che sono di proprietà di terzi.

2. *a causa dei lavori abusivi, poi, risulta danneggiato completamente tutto il vano scale compreso l'impianto elettrico esistente, il quale durante i temporali si allaga completamente e l'acqua fuoriesce dalle tubazioni elettriche con grave pericolo anche per l'appartamento del OMISSIONIS;*

- Lo scrivente ritiene opportuno precisare che l'incarico di Esperto Stimatore si attiene e si limita ad analizzare e recuperare documentazione attinente il **CESPITE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA**, che in questo caso è l'appartamento al piano primo Sub. 8, e non l'intero fabbricato di cui fa parte, che sono di proprietà di terzi. Si aggiunge altresì che, in fase di sopralluogo, come è visibile dal rilievo fotografico non si è evinto alcun pericolo o segno di infiltrazioni dalle tubazioni elettriche.

3. *durante le prolungate piogge sull'intero terzo piano - essendo abusivo e privo di copertura di impermeabilizzazione (asfalto o guaina) - si verificano importanti infiltrazioni che interessano i piani sottostanti e, dunque, anche quello oggetto di espropriaione immobiliare;*

- In fase di sopralluogo, così come visibile dal rilievo fotografico non si evidenzia alcun segno di infiltrazione dai piani soprastanti, o macchie che potessero far presupporre la possibilità di eventuali infiltrazioni.

**4. sempre per eseguire i lavori abusivi, risultano installati dei ponteggi in ferro, ancora oggi una buona parte esistenti che interessano anche l'appartamento del OMISSIS, con grave pericolo per gli occupanti dell'edificio specie durante le piogge e temporali e la presenza attuale dei ponteggi oltre a creare un costo inutile;**

- Tale annotazione è stata già riportata dallo scrivente in risposta al quesito 2) relativo alla descrizione dello stato dei luoghi, pag. 15 della Perizia Immobiliare.

**5. l'appartamento in questione è oggetto di ordinanza di demolizione come pure vi sono altre ordinanze di demolizione e ripristino dei luoghi emesse dal Comune di Sant'Antimo ufficio urbanistico notificate a tutti i responsabili e proprietari: ordinanza nr. 19/URB del 30.8.2021 prot.21416 del 30.8.2021 notificate 31.8.2021; ordinanza nr. 20/URB del 30.8.2021 prot.21420 del 30.8.2021 notificate 31.8.2021 e ordinanza nr. 21/URB del 30.8.2021 prot.21424 del 30.8.2021 notificate 31.8.2021;**

- In risposta alla presente osservazione lo scrivente fa notare che le Ordinanze di demolizione n.19 e 20 non riguardano il cespite oggetto dell'Esecuzione immobiliare Sub.8, in quanto l'ordinanza n.19 fa riferimento ad ampliamenti al piano rialzato e l'ordinanza n.20 si riferisce agli ampliamenti al piano secondo, e che la presenza del nome del debitore OMISSIS rappresenta un palese refuso da parte del tecnico istruttore della pratica. Solo l'ordinanza di demolizione n.21/2021 è riferita agli ampliamenti che hanno interessato il primo piano, che ha in minima parte coinvolto l'immobile del sig. OMISSIS. Dalla lettura della relazione redatta dall'UTC in data 02.02.2024 prot.3342 in seguito al sopralluogo del 18.01.2024, necessario all'accertamento di conformità e legittimità urbanistica degli immobili, si evincono le difformità delle singole unità abitative; e la descrizione delle difformità del sub.8 è la seguente: **“L'abitazione sul lato dx scala (Sub.8), fatta eccezione per la riduzione parziale del balcone con affaccio sulla pubblica via Cassario ed a qualche piccola**

modifica degli spazi interni, risulta compatibile con la consistenza immobiliare condonata con la C.E. in Sanatoria, ex lege 727/94 art.39, prot. n..4314/95, UTC n.230, rilasciata in data 23.09.2003 al sig. OMISSIS per l'alloggio al 1° piano, int.3 (lato destro scala)."

Il tutto già riportato dallo scrivente in risposta al quesito 6) pagg. 25, 26 e 27 della perizia immobiliare.

**6. lo stabile è stato realizzato su un COLLETTORE FOGNARIO PRINCIPALE, ma non è stato indicato se tale stabile può incidere sul valore del bene.**

- Relativamente a tale punto lo scrivente, come si evince in risposta al quesito 6), pag.27 della Perizia Immobiliare, ha già evidenziato tale situazione. Per tale motivazione si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 5%, da aggiungere agli adeguamenti già riportati nella perizia immobiliare:

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

**• LOTTO UNICO Appartamento Sub.8** € 103.605,10

Al valore ottenuto si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni:

- |  |              |
|--|--------------|
| a) Regolarizzazione Urbanistica                                      | € 4.000,00;  |
| b) Regolarizzazione Catastale  | € 1.000,00;  |
| c) Regolarizzazione Condominiale *                                   | € 6.535,68;  |
| d) Decurtaz. del 10 % per vendita in sede di espropriazione forzata  | € 10.360,51; |
| e) Decurtaz. del 5 % per incidenza fabbricato su collettore fognario | € 5.180,25;  |

Avendo così: LOTTO UNICO

€ 103.605,10 - € 4.000,00 - € 1.000,00 - \* € 6.535,68 - € 10.360,50 - € 5.180,25 =

= € 76.528,67

\* Si precisa, come riportato in risposta al quesito 11), che lo scrivente, sottrae il valore complessivo di € 6.535,68 (debito degli ultimi due anni) dal valore di stima finale;

rimettendo al GE la decisione se sottrarre l'intero importo di € 34.864,34 (valore dell'intera ASTE GIUDIZIARIE® situazione debitoria).

Per cui, approssimando la cifra per difetto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni, meglio descritti al punto "C" può essere fissato in LOTTO UNICO € 76.500,00 in c.t.



Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione integrativa con Controdeduzioni alle Osservazioni di parte, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Casapulla, lì 10/03/2025

L'Esperto

arch. Michele ALTERIO

