

OSSERVAZIONI DELL'ESPERTO ALLE NOTE DI PARTE

In data 23/01/2025, l'avv. _____, nell'interesse degli esecutati, ha fatto pervenire a questo Esperto una nota, accompagnata dalla relazione del proprio CTP ing. _____, contenente osservazione all'elaborato tecnico depositato in data 10/01/2025, come da mandato.

In estrema sintesi, le osservazioni riguardano la valutazione economica del compendio staggito cui la scrivente è giunta. Dalle stesse, infatti, si rileva che, a giudizio della parte debitrice, il valore del compendio debba essere pari a 138.000,00 € in luogo dei 196.000,00 € stimati.

Orbene, in relazione alle richiamate osservazioni, che si riportano in allegato (nota dell'avv. _____ e relazione dell'ing. _____), la scrivente controdeduce quanto di seguito:

- ❖ il CTP concorda con la scrivente su ogni aspetto, stima a parte, al punto da (discutibilmente!!!) riproporre contenuti (discorsivi, grafici e fotografici), formato, carattere e impaginazione della relazione dell'esperto, limitandosi a riportare il tutto su propria carta intestata e andando solo a modificare i parametri di stima!
- ❖ Il CTP _____ e l'avv. _____ accettano che il valore unitario assunto dall'esperto per la stima del compendio sia elevato e che, invece, le detrazioni operate siano sottostimate in quanto non si sarebbero considerati alcuni elementi quali (si estrae dalla relazione dell'avvocato _____) la non conformità dell'impianto elettrico, l'assenza dell'impianto di riscaldamento, l'ubicazione stessa del manufatto. L'avvocato conclude facendo rilevare: "... che il valore di stima indicato dal CTU non è corretto in quanto non tiene conto di tutte le criticità e caratteristiche del bene pignorato, come indicato nelle note tecniche di parte, fra cui i COSTI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE delle dette opere, risultate abusive e non sanabili, ed il ripristino dello stato dei luoghi". Orbene, è il caso di far notare che nel paragrafo sulla descrizione del manufatto staggito è chiaramente indicata l'ubicazione dello stesso e il contesto in cui esso si trova (pagg. 4-5 della perizia depositata), è chiaramente riportato ogni riferimento all'assetto impiantistico dei luoghi (pag. 7 della perizia), ivi inclusa la mancanza di conformità dell'impianto elettrico e quella dell'impianto di riscaldamento (l'avvocato, a riguardo, omette di dire che però sono presenti altre forme, altrettanto performanti se non più, di climatizzazione), sono operate (vedasi la tabella a pag. 17 della perizia) tutte le detrazioni del caso, ivi inclusa quella per il ripristino dei luoghi ovvero la demolizione delle superfetazioni non sanabili (come rilevate e puntualmente descritte, anche graficamente, alle pagg. 12,13,14 della relazione di stima).
- ❖ Il CTP ritiene che il valore unitario di partenza, da applicare alla consistenza calcolata dall'esperto, debba essere pari 950,00 € a fronte di quello assunto in perizia, pari a 1.350,00 €. Orbene la scrivente ha allegato i dati statistici della zona di interesse elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, così come quelli del Borsino Immobiliare per la medesima zona, dai quali si evince chiaramente che il dato assunto in perizia sia perfettamente in media. A ciò si aggiungono, con parametri anche più alti, dati desunti da valori di proposte di vendita, per unità unifamiliari della medesima zona, apprezzabili su diversi siti a vocazione immobiliare. A titolo di esempio, se ne riportano alcuni in allegato.
- ❖ CTP e Avvocato di parte esecutata, infine, omettono di considerare che il compendio in oggetto, in uno stato manutentivo peggiore (i debitori hanno operato una ristrutturazione della proprietà), è stato acquistato dagli esecutati nel 2017 alla cifra di 210.000,00 €. Da allora, per la zona di interesse, non vi è stato uno sviluppo apprezzabile del mercato immobiliare (vedasi anche solo gli estratti OMI per i due periodi di riferimento). Ne deriva che, potendo supporre di compensare il miglioramento dello stato manutentivo dei luoghi, a



valle della ristrutturazione operata dai debitori, con gli oneri per ripristinare i luoghi nei confronti delle variazioni apportate sine titulo, la quotazione cui è giunta la scrivente (196.000,00 €) possa considerarsi assolutamente congrua.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
 Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA
 Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1100	L	2,4	3,7	L
Box	NORMALE	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Agenzia Contrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA
 Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO,%20VIA%20SAN%20NULLO,%20VIA%20RIPUA
 Codice zona: E2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Sulla sinistra, i valori OMI per la zona E2 di interesse al 1 semestre 2017; sulla destra, il medesimo prospetto OMI per la zona E2 ad oggi

Tanto premesso, questo esperto si riporta alle conclusioni dell'elaborato peritale già depositato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo G.E., cui ossequiosamente si rimette per ogni eventuale chiarimento e/o ulteriore adempimento.

Napoli, 30/01/2025

L'Esperto nominato

ing Alba De Pascale