

## TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

III SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

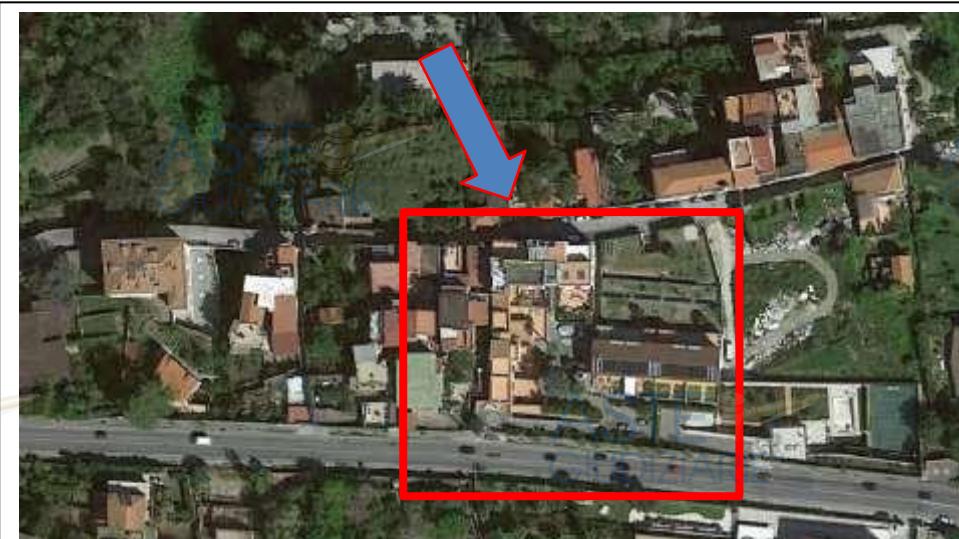


G. E.: Dott.ssa EMANUELA MUSI

Procedura Esecutiva .....	
R. G. Esec. N. ....	88/2022
Custode Giudiziario .....	
Udienza modalità di vendita .....	27/04/2023

**PROCURA ESECUTIVA**  
**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI E**  
**NOTA INTEGRATIVA QUESITO 20 DELLA PERIZIA DI STIMA**

Comune di Castellammare di Stabia (NA) - Strada Fratte



12/09/2023

L'Esperto stimatore  
**Dott. Ing. Daniele Barbato**



## A. RISPOSTA ALL' OSSERVAZIONE RICEVUTA:

Il sottoscritto *Dott. Ing. Daniele Barbato*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°373b, con provvedimento in data 11 luglio 2022 del *G.E. Dott.ssa Emanuela Musi*, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **88/2022**.

In data 28/03/2023 il sottoscritto C.T.U. consegnava, alle parti (custode giudiziario, creditore precedente, creditori intervenuti e debitore), la Perizia di stima nonché i quindici allegati prodotti (*cfr. all.to 1 – Provo di inoltro perizia alle parti*).

Alle parti in causa veniva concesso, giorni 15 così come disposto dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Emanuela Musi, come termine ultimo la data del 12/04/2023, per il deposito di eventuali osservazioni alla perizia di stima.

La trasmissione delle Osservazioni alla bozza è stata la seguente:

1. In data 12/04/2023, **pervenivano** osservazioni alla perizia di stima redatta da parte del creditore precedente (*cfr. all.to 2 – Osservazioni*);
2. In data 12/04/2023, **non pervenivano** alcune istanze e/o osservazioni alla perizia di stima redatta da parte del custode giudiziario e del debitore.

### Risposte alle Osservazioni del legale

Dopo aver esaminato attentamente le osservazioni poste, il sottoscritto CTU passa a rispondere alle osservazioni ricevute.

**Osservazione n.1** - *“Evidenziamo che il valore del lotto n. 3 non appare congruo, essendo stato valutato euro 2.150/mq come gli altri lotti della stessa categoria, mentre l'immobile appare avere delle caratteristiche peculiari che dovrebbero conferirgli, a nostro avviso, una valutazione superiore. Infatti, dalla documentazione fotografica (cfr all. 1 CTU) emerge che l'appartamento è provvisto di terrazza vista mare che rappresenta una peculiarità per l'asset”*

---

Ing. Daniele Barbato  
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it  
Cell.: +39 328.8144712



*e per il mercato locale e che andrebbe valorizzata nella valutazione a €/mq, non limitandosi ad applicare il valore medio OMI, come parrebbe sia stato fatto (si evidenzia, a tale proposito, che non parrebbe emergere dalla perizia il metodo di valutazione che ha portato all'attribuzione del valore finale). Infine, si rileva che risulta che appartamenti vista mare e vista baia sono stati compravenduti, anche all'interno del medesimo complesso, per valori differenti fino a circa 3.700 €/mq (si allega il relativo atto di trasferimento). Si chiede pertanto se sia possibile rivedere e modificare la valutazione operata in relazione a tale lotto tenendo in considerazione quanto sopra evidenziato”.*

### **Risposta**

Lo scrivente CTU fa rilevare che il valore di ogni singolo lotto, ovvero la risposta al quesito 19, è stato calcolato facendo riferimento al metodo di stima del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili a quelli in esame.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima è stata definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accettare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, sono state effettuate poi indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI e soprattutto considerando l'attuale periodo in cui viene a trovarsi il mercato immobiliare.

Pertanto, in virtù di quanto suddetto lo scrivente ritiene più che congrua la propria valutazione.

---

Ing. Daniele Barbato  
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it  
Cell.: +39 328.8144712

## B. NOTA INTEGRATIVA ALLA RISPOSTA DEL QUESITO 20 DELLA PERIZIA DI STIMA:

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

In merito agli immobili identificati nel N.C.E.U. al Foglio 12, P.la 244, Sub. 1 e 17, lo scrivente ha evidenziato che gli stessi sono occupati dalla società xxx con regolare contratto di locazione stipulato il 01/01/2018 con successiva appendice del 18/02/2022, registrato il 11/04/2022 all'Agenzia delle Entrate – DPNA2 UT Castellammare di Stabia al n. prot. tel. TEL22L00100900BB serie 3 (riduzione canone), lo stesso come richiamato anche nel quesito 15 della perizia di stima, **OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO** in quanto la data di stipula del contratto di locazione e successiva appendice sono antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, dall'appendice di tale contratto, risulta un nuovo canone mensile di locazione pari a 1.500,00 €, quindi nel rispetto dell'ex art. 2923, comma 3 c.c., lo stesso non inferiore ad 1/3 del suo giusto prezzo che ad oggi presumibilmente, vista la tipologia di immobile varia tra un minimo di 1.170,00 € mensili ad un massimo di 1.930,00 € mensili, quindi nel range di rispetto dei valori attuali di mercato.

I suddetti valori sono così calcolati:

### **Valori di mercato rilevati**

«AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASTELLAMMARE DI STABIA

Fascia/zona: Semicentrale/PANORAMICA – VARANO – TERME

<b>Tipologia</b>	<b>Stato Conservativo</b>	<b>Valori di locazione (€ / mq)</b>	
		<b>Vmin</b>	<b>Vmax</b>
Uffici	Normale	5	7,6
Magazzini	Normale	1,6	3,2

Ing. Daniele Barbato  
P.e.c.: daniele.barbato@ordingsa.it  
Cell.: +39 328.8144712



Quindi si avrà:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Valori di locazione		Superficie Commerciale mq	Valore (arrotondato) €	
		Min	Max		Min	Max
1	Deposito	1,6	3,2	200,48 mq	320,00	640,00
2	Ufficio	5	7,6	169,81 mq	850,00	1.290,00
		TOTALE			1.170,00	1.930,00

## C. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Torre Annunziata, lì 12/09/2023

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Daniele Barbato