



Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Chiarimenti Udiienza 17-11-2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Auletta

Procedura esecutiva immobiliare n. 204-2020 R.G. Esec.

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

L'esperto estimatore

Ing. Giulio Palma



Procedura esecutiva immobiliare n.204/2020 R.G. Esec.

Creditore: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Palma Giulio in relazione alla causa procedura promossa da [REDACTED] S.R.L. contro [REDACTED]. R.G. Esec. Imm. 204/2020. TRIB. NAPOLI NORD rispondo ai rilievi sollevati dal debitore;
Nella produzione definitiva del 25-7-2022 come esperto Estimatore si valutano gli immobili oggetto di pignoramento per un valore complessivo di €. 2.398,585, valutazione che il debitore contesta e propone una rivalutazione per un totale di €. 2.668.793

Per la definizione e trattazione del presente mandato da esperto estimatore – per assicurare la maggiore appetibilità dei beni ed in particolare evitare che la non aggregazione di taluni cespiti possa produrre pregiudizi del potenziale acquirente in seno allo stato urbanistico, catastale e alle servitù, sono stati proposti tre lotti omogenei così composti :

LOTTO N. 1

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo via Plutone

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 18 (derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale PT

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 19 (derivante dal sub. 13, a sua volta era derivato dai sub. 2 e 3.) Commerciale PT

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 20 (derivante dal sub. 17, a sua volta era derivato dai sub. 4) Artigianale PT (in catasto erroneamente con categoria C/1)

LOTTO N. 2



Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo via Plutone

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 10 Deposito PS1

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 11 Deposito PS1

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 12 Deposito PS1

NCEU foglio 2 part. 1653 sub. 9 bcnc

LOTTO N. 3

Si compone dei compendi identificati al catasto fabbricati del comune di Sant' Antimo alla via Clarelli

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 2 Artigianale PT (in catasto erroneamente con categoria C/1)

NCEU foglio 2 part. 1652 sub. 12 – Deposito PS1

Le osservazioni alla produzione in atti vertono sull'applicazione del criterio di stima , in particolare, sulla scelta dei cespiti comparabili.

Osservazioni alla perizia

Ricevuta la perizia del CTU ing. Giulio Palma, il sottoscritto osserva quanto segue:

Si condivide il criterio utilizzato per la valutazione dei locali commerciali (pur con le opportune riserve sui valori finali) mentre non è assolutamente condivisibile la scelta della comparazione con due immobili a destinazione artigianale, situati rispettivamente a Casandrino, e Frattamaggiore, i quali sono i più lontani dai cespiti oggetto di stima per quanto riguarda tutte le caratteristiche.

A giudizio dello scrivente per quanto riguarda gli immobili di categoria C/1 (laboratori e attività produttive) la comparazione con immobili di caratteristiche comparabili è stata eseguita in maniera errata, in particolare il perito assume a riferimento due immobili che non rispettano i criteri generalmente accettati: sono ubicati in comuni differenti ed ubicati a diversi chilometri di distanza. Dalla documentazione fotografica si evince che sono immobili di caratteristiche architettoniche scadenti, vetusti e ubicati in zone non comparabili con la fascia urbana dei cespiti oggetto di stima.



Le valutazioni dello scrivente Esperto Estimatore sono state eseguite con il metodo comparativo (Market Comparison Approach) che si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono beni perfettamente uguali.

Per le unità di via Clarelli – lotto 3 - a destinazione artigianale, la ricerca delle compravendite sul territorio comunale non ha dato possibilità di individuare cespiti comparabili pertanto furono utilizzati ASK-PRICE (ovvero , in luogo di immobili tratti da atti di compravendita , furono selezionati immobili proposti sul mercato da noti canali commerciali on-line , a questi prezzi fu imposto anche uno sconto di trattativa commerciale pari al 5%). La ricerca si estese fuori ai confini comunali per l'irreperibilità di immobili ad indirizzo artigianale (non capannoni industriali e/o immobili commerciali). L'obiettivo era la ricerca della destinazione d'uso di laboratorio/artigianale.

L'applicazione del metodo comparativo (Market Comparison Approach) consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati (anche ask price) in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. Sinteticamente l'applicativo consente di estendere ai beni comparabili presi a confronto, le caratteristiche del bene oggetto di stima. Tale forza dello strumento MCA ha consentito di introdurre ai due cespiti comparabili (in Casandrino e Frattamaggiore) le caratteristiche dell'immobile di via Clarelli (quindi posizione, grado di manutenzione interno ed esterno) . L'aggiustamento eseguito ha provveduto a correggere il prezzo dei due immobili di confronto (anche fuori territorio) al fine di trasformarli nei beni con le caratteristiche di quello in esame;

L'applicazione che fa il consulente di parte invece è una vetusta valutazione mono-parametro (non più auspicata dagli EVS – ABI - RICS e tutti i player di settore) che può cagionare notevoli errori. Il CTP propone, nelle osservazioni, la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene con la determinazione del singolo prezzo unitario estratto come valor medio di due capannoni industriali limitrofi ai cespiti oggetto di pignoramento.

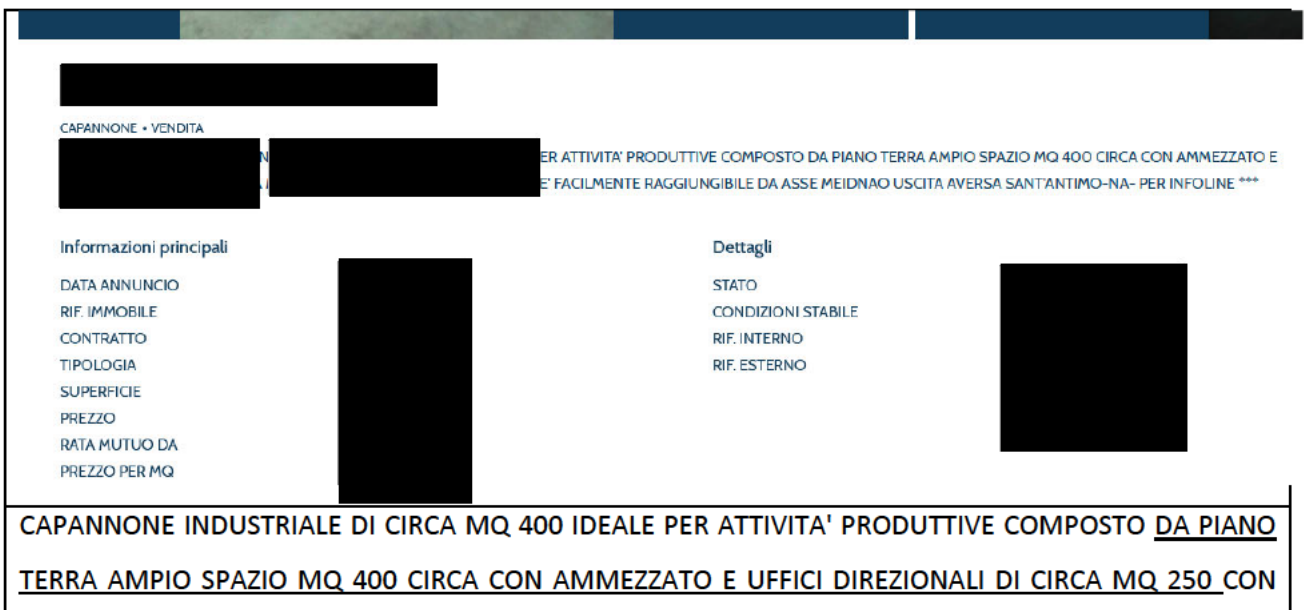




Il consulente di parte ha individuato due cespiti in Sant'Antimo e poi ha semplicemente ribaltato i dati commerciale senza apportare alcun contributo tecnico.

Le superfici pubblicate negli annunci immobiliari erano abbastanza chiare ma il CTP è stato tratto in errore.

Da una più attenta analisi dell'annuncio immobiliare:



SERVIZI IGIENICI LA ZONA E' FACILMENTE RAGGIUNGIBILE DA ASSE MEIDNAO USCITA AVERSA
SANT'ANTIMO-NA- PER INFOLINE *** IL CTP INDICA VALORE UNITARIO €/mq 1.100



Descrizione

VENDESI COMPLESSO CAPANNONI SANT'ANTIMO

10, con circa

Sant' Antimo – Via Clarelli - in vendita capann

merciale di circa

doppio ingresso

la superficie commerciale , contrariamente a quanto indicato dal CTP sarebbe uguale a

Dai due comparabili estratti dal CTP (con le opportune valutazioni oggettive sulle superfici dei comparabili) si ricava un prezzo medio di circa 659 €/mq (differente dal valore di €/mq 960) ma molto vicino al dato prodotto con MCA; al prezzo medio ricavato andrebbe poi anche imposto uno sconto sul dato finale per tener conto di una minima trattativa di mercato (sono stati pur sempre prelevati annunci pubblicitari) . Sinteticamente, l'osservazione del CTP , partendo da beni comparabili non omogenei (capannoni industriali - alti 10 mt – capannone soppalcati con uffici) , se fosse stata introdotta con le corrette superfici commerciali avrebbe portato ad un valore di stima anche inferiore a quello prodotto con MCA dallo scrivente Esperto Estimatore.



Si sono allegare le risultanze delle valutazioni in allegato 54 per i LOTTO 1 e LOTTO 2 di via Plutone snc e allegato 55 per il LOTTO 3 di via Clarelli snc con allegati beni comparabili utilizzando atti di trasferimento di compravendite eseguite negli ultimi 48 mesi e comparabili tipo ASK (pubblicazioni di vendita) per i cespiti comparabili ad uso artigianale.

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1653 Sub.18	33,50	1.121,00	37.550,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.19	540,70	1.121,00	606.100,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.20	272,00	611,00	166.200,00
Valore di mercato totale			809.850,00

LOTTO 1

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1653 Sub.10	510,00	560,50	285.500,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.11	278,00	560,50	155.800,00
F 2 P.IIa 1653 Sub.12	448,00	560,50	251.100,00
Valore di mercato totale			692.400,00

LOTTO 2

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale mq	Parametro Unitario €/mq	Valore di Mercato €
F 2 P.IIa 1652 Sub.2	560,00	647,00	362.100,00
F 2 P.IIa 1652 Sub.12	1.029,50	517,00	532.250,00
Valore di mercato totale			894.350,00

LOTTO 3

Dalla deduzione ed analisi dei quesiti posti dal G.E. si rilevano gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni urbanistico catastali , già descritte in risposta ai specifici quesiti, che andranno a formare un valore ridotto rispetto alle valutazioni estimative e poi il valore a base d'asta per il LOTTO 1



LOTTO 1 - via Plutone						
DESTIN. D'USO	SUB.	VALORE DI STIMA (MCA)	RIDUZIONE APE	DECURTAZIONE REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	DECURTAZIONE REGOLARIZZAIONE URBANISTICA	VALORI RIDOTTI
COMM.	SUB. 18	37 550,00 €	- 300,00 €		- 2 500,00 €	34 750,00 €
COMM.	SUB. 19	606 100,00 €	- 300,00 €		- 2 500,00 €	603 300,00 €
ARTIG.	SUB. 20	166 200,00 €	- 300,00 €		- 2 500,00 €	163 400,00 €
						801 450,00 €
L'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto del grado occupazionale e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione omnicomprensiva 20% *						
DESTIN. D'USO	SUB.	VALORE DI STIMA (MCA)	VALORI RIDOTTI	*	VALORE BASE D'ASTA	
COMM.	SUB. 18	37 550,00 €	34 750,00 €	-20%	28 000,00 €	
COMM.	SUB. 19	606 100,00 €	603 300,00 €	-20%	482 500,00 €	
ARTIG.	SUB. 20	166 200,00 €	163 400,00 €	-20%	130 500,00 €	
					641 000,00 €	

Dalla deduzione ed analisi dei quesiti posti dal G.E. si rilevano gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni urbanistico catastali, già descritte in risposta ai specifici quesiti, che andranno a formare un valore ridotto rispetto alle valutazioni estimative e poi il valore a base d'asta per il LOTTO 2

LOTTO 2 via Plutone						
DESTIN. D'USO	SUB.	VALORE DI STIMA (MCA)	RIDUZIONE APE	DECURTAZIONE REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	DECURTAZIONE REGOLARIZZAIONE URBANISTICA	VALORI RIDOTTI
DEPOS.	SUB. 10	285 500,00 €		- 500,00 €	- 2 500,00 €	282 500,00 €
DEPOS.	SUB. 11	155 800,00 €		- 500,00 €		155 300,00 €
DEPOS.	SUB. 12	251 100,00 €		- 500,00 €		250 600,00 €
						688 400,00 €
L'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto del grado occupazionale e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione omnicomprensiva 30% *						
DESTIN. D'USO	SUB.	VALORE DI STIMA (MCA)	VALORI RIDOTTI	*	VALORE BASE D'ASTA	
DEPOS.	SUB. 10	285 500,00 €	282 500,00 €	-30%	198 000,00 €	
DEPOS.	SUB. 11	155 800,00 €	155 300,00 €	-30%	109 000,00 €	
DEPOS.	SUB. 12	251 100,00 €	250 600,00 €	-30%	175 000,00 €	
					482 000,00 €	



Dalla deduzione ed analisi dei quesiti posti dal G.E. si rilevano gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni urbanistico catastali, già descritte in risposta ai specifici quesiti, che andranno a formare un valore ridotto rispetto alle valutazioni estimative e poi il valore a base d'asta per il LOTTO 3

LOTTO 3 via Clarelli							
DESTIN. D'USO		VALORE DI STIMA (MCA)	RIDUZIONE APE	DECURTAZIONE REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	DECURTAZIONE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	DECURTAZIONE REGOLARIZZ. OPERE	VALORI RIDOTTI
ARTIG.	SUB. 2	362 100,00 €	- 300,00 €	- 500,00 €	- 2 500,00 €		358 800,00 €
DEPOS.	SUB. 12	532 250,00 €		- 500,00 €	- 2 500,00 €	- 5 000,00 €	524 250,00 €
							883 050,00 €
L'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto del grado occupazionale e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione omnicomprensiva 25% *							
DESTIN. D'USO	SUB.	VALORE DI STIMA (MCA)	VALORI RIDOTTI	*	VALORE BASE D'ASTA		
ARTIG.	SUB. 2	362 100,00 €	358 800,00 €	-25%	269 000,00 €		
DEPOS.	SUB. 12	532 250,00 €	524 250,00 €	-25%	393 000,00 €		
					662 000,00 €		

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi al 10/11/2022

L'ESPERTO VALUTATORE

Ing. Giulio Palma

