Visto agli atti
In data: 27/12/2024

RELAZIONE INTEGRATIVA

Oggetto: *Esecuzione Immobiliare n. 74/2019 R.G.E. promossa da AMCO* [redacted] Valutazione delle osservazioni formulate dalla parte debitrice.

****

Riguardo alle note del CTP

Il consulente tecnico di parte debitrice, geom. Massimo Prestifilippo, ha contestato la stima effettuata dallo scrivente esperto, ritenendola in particolar modo: a) esorbitante rispetto alle condizioni di mantenimento e vetustà dello stabile; b) esorbitante rispetto alle risultanze dei reali valori immobiliari che il mercato di Piazza Armerina offre; c) non corretta nella valutazione delle spese necessarie per regolarizzare il fabbricato sotto il profilo urbanistico e catastale.

Ebbene, in relazione alle suddette contestazioni, il sottoscritto CTU risponde come di seguito riportato.

Risposta alla prima contestazione

A tale contestazione lo scrivente esperto ha già risposto nella relazione di stima al paragrafo 8, punto 1). Ad ogni buon conto, si ribadisce quanto già asserito in precedenza: le somme determinate dal geom. Massimo Prestifilippo, mediante computo metrico estimativo del 17/04/2023, riguardante i lavori di ripristino dell'immobile pignorato (e più precisamente i lavori di rifacimento bagno, di ripristino delle condizioni salubrità (impermeabilizzazione terrazzo e paramento murario), di rifacimento delle pitture deteriorate, di sostituzione degli infissi e di ripristino della pavimentazione del terzo piano) per un importo complessivo di € 24.509,58, sono state integralmente considerate dallo scrivente esperto detraendole dal valore complessivo dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente di riduzione legato allo stato conservativo, quindi non è vero che nella stima dell'esperto non è stata considerata la vetustà dello stabile, in quanto questa è stata quantificata dall'esperto allo stesso modo del CTP.

Tanto premesso si respinge la prima contestazione e si conferma quanto già asserito nella relazione di stima.

Risposta alla seconda contestazione

A tale contestazione lo scrivente esperto ha già risposto nella relazione di stima al paragrafo 8, punto 2). Ad ogni buon conto, si precisa che la differenza tra la valutazione del CTP e quella dello scrivente esperto deriva dal fatto che il primo utilizza come valori immobiliari dei dati derivanti da inserzioni, mentre il sottoscritto utilizza quelli derivanti dagli atti di

Firmato Da: Caruso Claudio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e
Firmato Da: NUNZIO NOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42049af27de78287

compravendita. I primi dati però sono delle ipotesi di prezzo, mentre i secondi dati sono i prezzi effettivamente applicati, ossia quelli più attendibili ed affidabili.

Tanto premesso dunque si respinge la seconda contestazione e si conferma quanto già asserito nella relazione di stima.

Risposta alla terza contestazione

Il CTP infine sostiene che l'esperto, dalle spese necessarie per regolarizzare l'immobile, avrebbe dovuto sottrarre anche il costo di sostituzione degli infissi così come eventualmente prescritto dalla Soprintendenza. Ebbene tale affermazione è assurda perché tale costo è stato già detratto dal valore di stima (sia dal CTP che dall'esperto) nel momento in cui si considerano i lavori per ripristinare l'immobile, per cui non si può conteggiare due volte la stessa cosa.

Tanto premesso dunque si respinge la terza contestazione e si conferma quanto già asserito nella relazione di stima.

Riguardo alle note dell'avvocato difensore

Il difensore della debitrice esecutata, avv. Vinicio Mario Salvatore Chiara, nelle memorie depositate all'udienza del 23/10/2024, oltre ad allegare le note del CTP geom. Massimo Prestifilippo, osserva, in modo confusionario e generico, quanto segue:

Prima osservazione

L'avvocato afferma che *"non appare chiaro se l'immobile de quo sia stato sottoposto ad una approfondita verifica dello stato di legittimità urbanistica"* pertanto chiede, in conclusione, l'integrazione dell'elaborato peritale d'Ufficio riguardo lo stato di legittimità urbanistica dell'immobile.

Ebbene in risposta a tale osservazione lo scrivente esperto precisa che lo stato di legittimità urbanistica è stato ampiamente verificato sulla base della documentazione probante reperita (planimetria catastale d'impianto e atto di compravendita) come meglio specificato nella relazione di stima (al paragrafo 6.3) e così come previsto per legge.

Seconda osservazione

L'avvocato afferma *"In particolare si evidenzia che non appare chiaro quale criterio sia posto a base della comparazione dei valori compravendite di immobili vicini o simili o appartenenti alla medesima area operato dal CTU. Invero l'immobile de quo insiste in un contesto fortemente degradato per incuria delle aree pubbliche comuni ... Il pavimento dell'area prospiciente non è sicuro e tutta l'area appare in stato di abbandono."*. Tanto premesso dunque il difensore chiede l'integrazione dell'elaborato peritale d'Ufficio riguardo il criterio scelto dal CTU per la stima del valore dell'immobile esecutato.

Firmato Da: Caruso Claudio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

Firmato Da: NUNZIO NOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42049af27de78287

Ebbene in risposta a tale osservazione lo scrivente esperto, pur avendo già ampiamente descritto il criterio di stima adottato nella relazione di stima (al paragrafo 7), ribadisce che il metodo applicato dallo scrivente è basato sul confronto diretto tra l'immobile da valutare ed immobili già venduti (con prezzi noti) aventi caratteristiche similari e ubicati nelle immediate vicinanze. Si ribadisce inoltre quanto già asserito in risposta alla seconda contestazione del CTP, ossia che i prezzi riportati negli atti di compravendita sono dati certi (quindi attendibili e dimostrabili), mentre i valori riportati nelle inserzioni sono solo ipotesi di prezzo di cui non è possibile avere la certezza dell'effettiva realizzazione. Si rileva infine, in riferimento all'incuria delle aree pubbliche comuni e allo stato di abbandono di tutta l'area in cui si trova il fabbricato oggetto di esecuzione, che tali affermazioni sono del tutto fuorvianti, così come si può chiaramente vedere attraverso la seguente fotografia che inquadra l'intera piazza che costeggia il fabbricato:



La piazza ad ampio respiro da cui si può ammirare la chiesa e il covento dei Teatini (che se pur in stato di abbandono rappresenta in ogni caso un bene culturale di elevato valore storico-testimoniale) è caratterizzata da verde pubblico ben curato e da elementi di arredo urbano (quali panchine, lampioncini, contenitori per rifiuti, aiuole, etc.).

Terza osservazione

L'avvocato afferma che *"l'elaborato non riporta l'eventuale necessità di presentare alla soprintendenza il progetto per il parere tecnico amministrativo, i relativi costi e le*

Firmato Da: Caruso Claudio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

Firmato Da: NUNZIO NOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42049af27de78287

conseguenti prescrizioni che fanno lievitare i costi, riguardo agli adeguamenti sugli infissi... ". Tanto premesso quindi il difensore chiede l'integrazione dell'elaborato peritale d'Ufficio riguardo alla verifica del vincolo e del costo per il parere e le prescrizioni della Soprintendenza.

Invero lo scrivente esperto ha menzionato, nella propria relazione di stima (paragrafo 6.3, ultimo capoverso) la necessità di acquisire il parere della Soprintendenza ed i costi complessivi per espletare tutte le pratiche edilizie (ivi compreso, appunto, anche quello della Soprintendenza). Inoltre per quanto riguarda i costi riguardo agli adeguamenti sugli infissi anche questi sono stati conteggiati, come meglio già specificato in risposta alla terza contestazione del CTP sopra descritta.

Quarta osservazione

L'avvocato chiede di *"computare le somme occorrenti per il ripristino delle perdite del servizio igienico sanitario e impianto idrico-termo sanitario"*.

La risposta a tale richiesta è stata già data in replica alla prima contestazione del CTP.

Quinta osservazione

L'avvocato chiede di *"descrivere i lavori che farebbe rientrare l'immobile de quo in classe catastale diversa e migliore ai fini della comparazione"*.

In risposta a tale osservazione l'esperto fa notare all'avvocato che i requisiti che fanno rientrare l'immobile de quo in categoria catastale A/2 anziché A/3 sono stati ampiamente descritti nella relazione di stima (al paragrafo 6.4).

Tanto si rassegna ad espletamento dell'incarico.

Con osservanza.

Agira, li 7.12.2024

L'esperto

dott. ing. Claudio Caruso

Firmato Da: Caruso Claudio Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 86e060d952250ce23143e18fe80365e

Firmato Da: NUNZIO NOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 42049af27de78287