

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione V Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. [REDACTED]

Note ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Per la sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED] ivi residente alla Via [REDACTED] debitrice esecutata, rappresentata e difesa dall'**Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. [REDACTED] L, PEC: studioborselli@pec.it), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Napoli alla Via Posillipo n. 56, giusta procura in atti.

Il sottoscritto difensore, nell'interesse della sig.ra [REDACTED], deposita le presenti note ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. in relazione alla Consulenza Tecnica di Parte redatta dall'Arch. [REDACTED] (**doc.1**), al fine di richiamarne i profili di maggiore rilevanza, anche in raffronto critico con la Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai fini delle determinazioni di competenza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

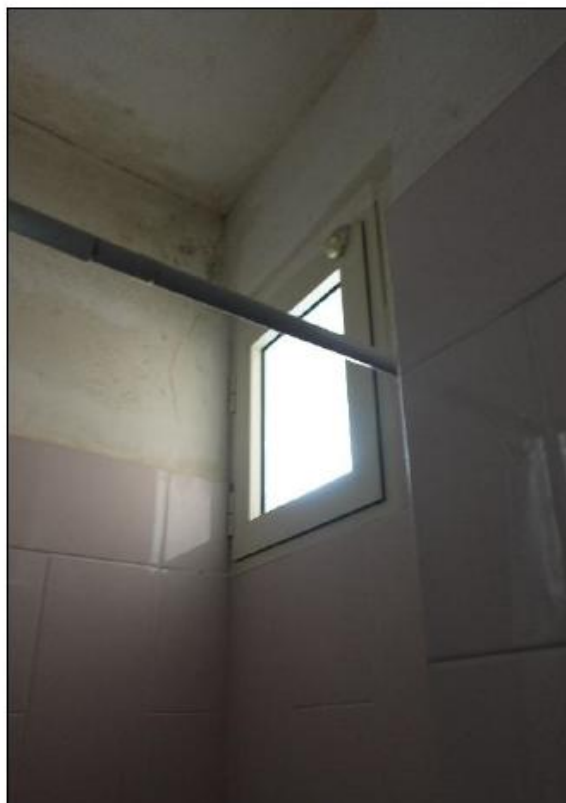
Dalla relazione del CTP emerge, in primo luogo, una accurata e coerente ricostruzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, sito i [REDACTED] [REDACTED] piano primo, [REDACTED] evidenziandone l'ampia consistenza (circa 125 mq), la funzionale distribuzione degli spazi interni, nonché il contesto urbano di riferimento, caratterizzato dalla presenza di infrastrutture, servizi e collegamenti idonei a incidere sulla commerciabilità del bene.

Sotto il profilo urbanistico e catastale, il consulente di parte ha correttamente ricostruito lo stato legittimo dell'immobile sulla base della documentazione reperibile, individuando puntualmente le difformità edilizie esistenti, distinguendo tra opere suscettibili di sanatoria e opere da ripristinare, con analitica quantificazione dei relativi costi, ritenuti congrui, proporzionati e compatibili con la tipologia e la vetustà dell'immobile.

Diversamente, la Consulenza Tecnica d'Ufficio presenta plurimi profili di incompletezza e incoerenza valutativa, tanto sotto il profilo manutentivo quanto sotto quello estimativo. In particolare, nella determinazione del valore del cespite il C.T.U. non risulta aver adeguatamente considerato né l'assenza di garanzia per vizi propria della vendita forzata, circostanza di particolare rilievo in presenza di un immobile di risalente costruzione, né la riduzione di valore conseguente allo

stato di occupazione, fattore che incide sensibilmente sulla reale appetibilità del bene sul mercato delle vendite giudiziarie.

Ulteriore profilo di criticità riguarda **lo stato manutentivo dell'edificio**. Il C.T.U. dà atto dell'esistenza di **fenomeni infiltrativi**, documentati anche mediante rilievi fotografici; tuttavia, non **chiarisce l'origine di tali fenomeni**, né ne individua le cause strutturali o impiantistiche, né indica quali siano gli interventi tecnici necessari per la loro eliminazione. Tale lacuna risulta particolarmente significativa ove si consideri che dalla **documentazione fotografica in atti emergono diffuse macchie di umidità**, potenzialmente idonee a incidere sulla salubrità degli ambienti e, conseguentemente, sul valore economico e sulla commerciabilità del cespite.



Parimenti, il C.T.U. si limita a rilevare lo stato di ammaloramento e pericolosità dei frontalini, senza tuttavia chiarire la competenza degli interventi di messa in sicurezza e rifacimento (se condominiale ovvero di pertinenza esclusiva), né procedere ad alcuna stima dei costi necessari per l'eliminazione delle condizioni di pericolo. **Anche tale omissione determina un evidente difetto di completezza della valutazione, posto che i costi di ripristino incidono direttamente sulla determinazione del valore effettivo del bene.**



Veranda

Sulla valutazione del valore del bene

Anche sulla valutazione economica si ritiene che la CTU non abbia individuato il corretto valore del bene.

Il CTP Arch [REDACTED] ha adottato un metodo estimativo analitico, fondato su un'attenta comparazione tra dati OMI e annunci immobiliari omogenei per zona e caratteristiche, nonché sull'applicazione di coefficienti correttivi calibrati su piano, vetustà, stato manutentivo, esposizione e dotazioni impiantistiche.

All'esito di tale percorso valutativo, il consulente di parte ha determinato un valore di mercato lordo, successivamente corretto tenendo conto:

- della vendita in sede esecutiva;
- dello stato di occupazione dell'immobile;
- dei costi per la regolarizzazione urbanistico-catastale e per il ripristino delle opere non sanabili.

Il valore finale stimato, pari a circa € 160.000,00, risulta pertanto espressione di una valutazione prudentiale, logicamente strutturata e tecnicamente motivata, idonea a riflettere le reali condizioni del bene e a garantire il corretto bilanciamento tra le esigenze della procedura esecutiva e la tutela del patrimonio dell'esecutata.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso, la difesa della sig.ra ██████████ chiede che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione voglia:

- invitare il C.T.U. a fornire chiarimenti ed integrazioni in ordine ai fenomeni infiltrativi riscontrati nell'immobile, con specifico riferimento alle cause, alla natura degli stessi, agli interventi necessari per la loro eliminazione e alla quantificazione dei relativi costi;
- invitare altresì il C.T.U. a chiarire la questione relativa ai frontalini ammalorati e pericolanti, precisando la competenza degli interventi di messa in sicurezza e rifacimento, nonché i costi presumibili degli stessi;
- in conseguenza di quanto sopra, invitare il C.T.U. a rideterminare il valore del cespite, tenendo conto delle criticità manutentive accertate e da accertare, dei costi necessari per la rimozione delle problematiche sopra evidenziate, nonché delle ulteriori circostanze dedotte in atti, al fine di pervenire ad una stima effettivamente aderente alle condizioni reali del bene, conforme ai criteri di cui agli artt. 568 e 591-bis c.p.c.

Con la massima osservanza,

Napoli 02.01.2025

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli