

**Tribunale Civile di Napoli**

XIV<sup>A</sup> sezione

G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 115/2020 promosso dalla

in danno del sig.

**- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -**  
**redatta con i disposti della legge n. 132-2015**

Il 10 gennaio 2022, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, avv. Massimo COLLA RUVOLO fu fissato l'accesso al bene pignorato per l'11 febbraio 2022, ore 11,00.

Nella data fissata l'accesso al bene si tenne regolarmente, nel corso dello stesso, alla presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato, sig. [REDACTED], furono eseguiti, senza ostacolo, il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (*cfr. verbale di accesso*).

### **espletamento del mandato**

1. *verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:*

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio [REDACTED], in sostituzione della documentazione ipocatastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.

Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza (*compravendita del [REDACTED] - scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED]*). Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile pignorato è nel possesso della debitore, sig. [REDACTED] (*cfr. verbale di accesso*).

2. *identificazione dei diritti reali, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti;*

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore precedente, con l'atto notificato al debitore esecutato, sig. [REDACTED], il 22 gennaio 2020, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito posta nel Comune di Casamicciola Terme, al piano seminterrato del fabbricato di Via Castanito civico n. 114, (*ingresso dal viale privato carrabile che si diparte dal civico 114 e dal quale dopo aver percorso circa 50 mt si raggiunge il varco che immette nel sottostante cortile del fabbricato*) riportata in catasto con l'identificativo foglio 1, particella 297, sub. 8.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore dell'odierno debitore, scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED].

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui è parte il bene pignorato; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. **beni pignorati e loro descrizione, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica**

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di uno scantinato adibito a deposito, autonomamente utilizzabile, allocato al piano seminterrato di un vasto fabbricato per abitazioni di non recentissima costruzione; il fabbricato è dotato di un cortile sottoposto al viale carrabile di accesso dalla strada a cui si accede solo a mezzo di un rampante di scala scoperto alla fine del quale a sinistra è posta un'altra scala scoperta che conduce alla porta d'ingresso dello scantinato pignorato.

Il vasto fabbricato di cui è parte il deposito pignorato è dotato di vari accessi esclusivi (dal viale privato che si diparte dal civico 114, dalla Via Castanito e dalla stradina privata posta a valle del viale di accesso al bene) che consentano l'ingresso autonomo alle abitazioni che lo compongono, lo stesso è posto in un ambito collinare, urbano e residenziale del quartiere Sentinella del Comune di Casamicciola, nelle vicinanze dell'Osservatorio Geofisico 1885.

L'ala del fabbricato di cui è parte il bene pignorato è costituita da due piani fuori terra oltre al piano scantinato ove è posto il bene pignorato, fu realizzato con struttura portante, verticale mista in muratura e cemento armato ed orizzontale in cemento armato, presenta lo stato di conservazione generale, sufficiente.

Nel corso della ispezione effettuata, non sono state rilevate trasformazioni interne rispetto alla consistenza riportata in catasto ed alla destinazione d'uso, anzi il locale si

presenta ancora allo stato grezzo (*pareti intonacato al grezzo, assenza di pavimenti e di qualsiasi impianto e/o finitura*).

Lo stato dei luoghi e la consistenza sono esclusivamente rilevabili dal confronto tra il rilievo effettuato, il certificato e la planimetria catastale; dagli atti catastali si rileva anche che l'attuale planimetria fu presentata il 7 luglio 2006 in quanto quella originaria risultava mancante agli atti; ulteriori atti tecnici non sono reperibili in quanto il piano di cui è parte il bene pignorato fu realizzato abusivamente e non è stato oggetto di nessuna pratica edilizia.

Il cespite pignorato, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Casamicciola Terme, in ditta al debitore, signor [REDACTED] [REDACTED] con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

### **descrizione immobile**

unità immobiliare ad uso deposito, ancora allo stato grezzo, con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, posta al piano seminterrato del fabbricato, con ingresso diretto dalla scala che conduce al bene posta nel cortile condominiale (*quest'ultimo sottoposto al viale di accesso che si diparte dal civico n. 114 di via Castanito ed a cui si arriva dalla scala scoperta che si incontra sulla sinistra dopo aver varcato il cancello sulla strada e percorso circa 50 mt.*) attualmente dismesso e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario.

L'immobile pignorato, si compone nella sua interezza di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare nel quale sono presenti due piccole appendici di cui una ad altezza ridotta rispetto all'ambiente principale, al bene è possibile arrivare solo a piedi, il posto più vicino dove è si può fermare con la macchina è distante circa 20 mt. ed è separato da due rampanti di scale per complessivi 35 gradini, non vi sono spazi scoperti e/o di disimpegno esclusivi.

Allo stato, il locale deposito pignorato è dotato delle seguenti finiture: tutte le pareti sono intonacate al grezzo, il soffitto è parzialmente intonacato al grezzo, la pavimentazione è costituita da un masso in calcestruzzo, la porta d'ingresso e le tre finestre alte presenti sulla parete a sinistra di chi entra, sono in alluminio e vetro in cattivo stato, sulla stessa parete sono evidenti i segni di umidità provenienti dal terrapieno adiacente.

L'immobile, come già anticipato, non è dotato di nessun impianto tecnologico; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 142,00 mq. circa con altezza libera di 3.75 mt. nel locale principale e di mt. 2,30 nell'appendice posta immediatamente a destra

dell'ingresso, la superficie lorda complessiva è pari a mq. 155,00.

Il bene, riportato in catasto in ditta al debitore, signor [REDACTED], con gli identificativi, Comune di Casamicciola Terme, Via Castanito civico mancante, piano sottostrada, foglio 1, particella 297, sub. 8, categ. C/2, cl. 6, cons. 128 mq., rendita € 1.070,92, confina a nord con il cortile condominiale da dove si entra nel bene pignorato, ad est con terrapieno sottostante il viale d'ingresso, a sud con altro terrapieno verso la strada e ad ovest con terrapieno verso il cortile.

#### 4. identificazione catastale beni pignorati

L'immobile pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta al debitore esecutato, con gli identificativi:

- Comune di Casamicciola Terme, Via Castanito civico mancante, piano sottostrada, foglio 1, particella 297, sub. 8, categ. C/2, cl. 6, cons. 128 mq., rendita € 1.070,92;

dell'immobile pignorato, è stato reperito ed allegato alla presente, l'estratto catastale storico e la planimetria catastale attuale.

Gli atti catastali attuali risalgono al 2006, la originaria particella del catasto terreni (n. 297 del foglio 1) su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricati dove è allibrato il bene pignorato.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*foglio 1, particella 297, sub. 8*), sono rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza, gli atti catastali reperiti identificano correttamente ed univocamente il bene pignorato.

#### 5. formazione dei lotti di vendita

L'immobile pignorato oggetto della presente, costituisce un'unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto così identificato:

#### **IMMOBILE unico LOTTO unico**

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, attualmente non utilizzato e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, posta al piano seminterrato del fabbricato in Casamicciola Terme, quartiere Sentinella, nelle vicinanze dell'Osservatorio Geofisico 1885, alla Via Castanito, 114 (*ingresso dal viale privato carrabile che si diparte dal civico 114 e dal quale dopo aver percorso circa 50 mt si raggiunge il varco che immette nel sottostante cortile del fabbricato*).
- l'immobile pignorato, si compone nella sua interezza di un unico ambiente di forma

pressoché rettangolare nel quale sono presenti due piccole appendici di cui una ad altezza ridotta rispetto all'ambiente principale, lo stesso confina a nord con il cortile condominiale da dove si entra nel bene pignorato, ad est con terrapieno sottostante il viale d'ingresso, a sud con altro terrapieno verso la strada e ad ovest con terrapieno verso il cortile;

- il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Casamicciola Terme, Via Castanito civico mancante, piano sottostrada, foglio 1, particella 297, sub. 8, categ. C/2, cl. 6, cons. 128 mq., rendita € 1.070,92;
- lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso, nelle zone residenziale collinari del territorio comunale, dall'esame del fascicolo della licenza edilizia rilasciata all'originario proprietario/costruttore, signora [REDACTED] (licenza edilizia n. 26 del 26 marzo 1974), **è risultato che il bene pignorato fu realizzato in totale difformità del titolo edilizio, ragione per cui l'immobile pignorato è completamente abusivo;**
- dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (*unico atto tecnico reperibile per il bene in questione*) è risultato che l'immobile, oggi ancora allo stato grezzo, non è mai stato ristrutturato;
- prezzo base € 43.700,00 (*euro quarantatremilasettecento/00*).

6. ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dagli atti del fascicolo d'ufficio e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, 19 febbraio 2020, e fino al ventennio precedente, si rilevano due titoli traslativi:

o il bene pervenne al debitore, per acquisto fattone dalla [REDACTED], con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] del [REDACTED] e 2009 rep. [REDACTED];

o l'immobile pignorato, pervenne al dante causa del debitore, per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita per notaio [REDACTED] [REDACTED] 1986 rep. [REDACTED].

7. acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore

abbia acquistato il bene iure hereditas

Relativamente ai titoli di provenienza è stato reperito ed allegato alla presente, copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] del [REDACTED] 2009 rep. [REDACTED].

8. verificare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base la combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso, nelle zone residenziale collinari del territorio comunale in forza della licenza edilizia n. 26 del 26 marzo 1974, rilasciata all'originario proprietario/costruttore, signora [REDACTED], dall'esame del fascicolo della licenza edilizia **è risultato che il bene pignorato è completamente abusivo in quanto il piano occupato dallo stesso non era assolutamente previsto.**

Appare opportuno precisare che dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. è stata rintracciata una richiesta di condono edilizio inoltrata ai sensi della legge 47/85 dalla [REDACTED] dante causa del debitore, allibrata al protocollo generale del comune al n. 9336/85. Detta istanza ha per oggetto la richiesta di sanatoria di 295 mq. di superficie non residenziale con l'esclusione esplicita di superfici destinate ad attività non residenziali (il locale pignorato è un bene a destinazione d'uso deposito, estraneo alle superfici residenziali e/o pertinenziali alle abitazioni).

Alla pratica non vi sono allegati tecnici e/o riferimenti che possano ricondurre, in qualunque modo, la sanatoria chiesta, al deposito oggetto della presente perizia, per cui il sottoscritto ritiene che la stessa non ha per oggetto il bene pignorato, tra l'altro se ciò non fosse, dovrebbe essere stata richiamata nel titolo di provenienza in favore del debitore, pena la incommerciabilità dello stesso e per cui la ritiene ininfluyente rispetto alla legittimità urbanistica del bene pignorato.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. (unico atto tecnico inerente il bene pignorato) è risultato che il deposito in questione, per altro ancora allo stato grezzo, è conforme a quanto riportato in catasto.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata del Comune di Casamicciola Terme, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo

autorizzativo, e/o di permesso a costruire in sanatoria.

Le opere abusive realizzate, non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (*le conditio sine qua non per l'accesso alla sanatoria di beni oggetto di procedura esecutiva sono due, la prima attiene alle ragioni di credito e la seconda agli abusi edilizi, entrambi devono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Gli abusi edilizi accertati, sono in contrasto con le norme del P.R.G. vigente oggi, non possono essere sanate in via ordinaria con l'applicazione dei disposti del DPR 380/01 (*accertamento di conformità*).

L'eventuale richiesta del permesso a costruire in sanatoria è subordinata al rilascio del nulla osta della competente soprintendenza ed il successivo parere della commissione edilizia integrata, trattandosi di immobile posto all'interno del perimetro di una zona di notevole pregio ed ad alto interesse ambientale, vincolata ai sensi della Legge 1497/1939 e s. m. e i. con Decreto Ministeriale del 23 maggio 1958 pubblicato sulla G.U. n. 33 del 9 febbraio 1959, anche alla luce dei recenti dissesti idrogeologici che hanno interessato il territorio comunale.

Al momento, il rilascio del nulla osta, stante il quadro normativo e vincolistico a tutela del territorio e dei beni ambientali, risulta essere estremamente complicato.

Presso gli uffici preposti, non risulta essere mai stato richiesto, né rilasciato, per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, il permesso di abitabilità; trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona A2 (*territorio urbano di notevole interesse ambientale*) del vigente Piano Regolatore Generale della città di Casamicciola Terme, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 11389 del 29 dicembre 1983.

Il territorio dell'isola d'Ischia è sottoposto alla tutela del Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto dell'8 febbraio 1999, le norme del PTP non consentono la legittimazione e/o l'edificazione di nuovi immobili (*il bene pignorato è stato realizzato ex novo in*



assenza di qualsiasi titolo edificatorio).

Le norme tecniche di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte, consentono, con permesso a costruire singolo e/o titolo equipollente, solo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti..

La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli archeologico e militare.

9. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;

L'immobile pignorato non è in uso ed è nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, avv. Massimo COLLA RUVOLO.

10. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;

Per il bene di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento, in particolare:

- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale costituita;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- il bene pignorato non risulta essere stato oggetto di sequestro penale.

Nel caso che il bene oggetto della presente venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 21.04.2010, reg. gen. n. [REDACTED], reg. part. n. [REDACTED];
- rettifica iscrizione di ipoteca del 12.05.2010, reg. gen. n. [REDACTED], reg. part. n. [REDACTED];
- trascrizione pignoramento del 19 febbraio 2020 reg. gen. n. [REDACTED], reg. part. n. [REDACTED].

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato,

dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [REDACTED] del 21 aprile 2010, a favore [REDACTED]  
[REDACTED], contro il debitore, signor [REDACTED], gravante sull'immobile pignorato;

o rettifica di ipoteca volontaria per correzione di errore iscritta ai nn. [REDACTED] del 12 maggio 2010, a favore del [REDACTED]  
[REDACTED] contro il debitore, signor [REDACTED], gravante sull'immobile pignorato;

o pignoramento immobiliare trascritto il 19 febbraio 2020 ai nn. 7123/5440, a favore del creditore procedente, contro il debitore, signor [REDACTED], gravante sull'immobile pignorato.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene al bene pignorato di cui alla presente.

12. verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Il bene è parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che le aree su cui fu edificato non sono e non sono mai state gravate da censo, livello o uso civico.

13. informazioni relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso

Come già anticipato, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non è dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita, gli stessi comproprietari provvedono a risolvere le problematiche che dovessero insorgere (cfr. verbale allegato).

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile per cui si procede.

14. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima:

L'immobile pignorato è un bene tipologicamente di difficile assorbimento da parte del mercato immobiliare, in quanto atipico per la zona e certamente illegittimo dal punto di vista urbanistico; le sue caratteristiche fisiche ed il contesto urbano di cui è parte, non contribuiscono a renderlo appetibile, nonostante e soprattutto l'allocazione in un quartiere a vocazione turistica con scarsissima presenza di attività commerciali/artigianali e di servizio del Comune di Casamicciola Terme.

Tenuto conto della destinazione d'uso, della tipologia, dell'allocazione, degli

accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato, il grado di recettività del mercato risulta essere scarso.

Tanto premesso, considerato che lo scopo della valutazione è quello di trovare il prezzo minimo di vendita in relazione al grado di appetibilità. Considerato che quello pignorato non è confrontabile con altri beni capaci di produrre redditi certi e quindi fornire elementi reali da utilizzare per la capitalizzazione dei redditi necessari ad elaborare una stima scientifica, si è ritenuto opportuno stimarlo, utilizzando il solo metodo di mercato, tenendo conto dei valori di beni simili, oggetto di recenti compravendite.

Prima di procedere alla determinazione del prezzo di vendita, appare opportuno mettere bene in evidenza che il valore del bene pignorato, come scaturito dal metodo di stima (metodo che non tiene conto delle problematiche urbanistiche in cui versano i beni), deve essere considerato al netto del fattore negativo relativo all'assenza della legittimità urbanistica.

**La decurtazione, tenuto conto dell'insanabilità degli abusi è valutata nella misura del 50% del valore di stima.**

determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

#### **Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:**

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili e nell'area vasta del comune di Casamicciola Terme, il cui prezzo per i locali interrati non accessibili con mezzi di trasporto ad uso deposito, il prezzo di vendita è compreso tra un minimo di 600,00 ad un massimo di 800,00 € al mq. di superficie lorda, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al numero dei vani, alla vetustà, alla manutenzione, alla vicinanza a strade pubbliche etc..

Considerato quindi, l'incidenza di dette variabili, tenuto conto che il bene pignorato non è mai stato ultimato e che quindi non è immediatamente fruibile, si può, senza dubbio affermare, che per l'immobile in questione, il valore unitario per mq. è più vicino ai valori minimi rilevati che a quelli medi, alla luce di ciò il prezzo da applicare è di € 600,00 al mq. di superficie lorda, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

- locale deposito, sup. lorda mq. 155,00 x €/mq 600,00 = € 93.000,00;

Per la determinazione del prezzo unitario di stima non si è fatto riferimento alle banche dati (OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non

ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso del bene in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

Il valore dell'unità immobiliare, come determinato, tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato dei luoghi ed alle condizioni generali di conservazione.

**Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:**

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente, è stato specificato la superficie utile e quella lorda complessiva dell'immobile periziato, dati che, seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
  - o superficie utile calpestabile mq. 142,00 circa; o
  - altezza libera locale principale mt. 3,75 mt.; o altezza
  - libera appendice a dx dell'ingresso mt 2,30; o superficie
  - lorda complessiva mq. 155,00;
- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto della metà per la presenza di abusi edilizi non sanabili;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto, il dato economico unitario utilizzato per la stima è stato determinato tenendo in debito conto le condizioni generali in cui versa il bene accertate nel corso del sopralluogo

effettuato dal sottoscritto;

- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e della riduzione per la presenza di abusi edilizi non sanabili*), non è stato depurato di oneri condominiali in quanto nel fabbricato non è costituita l'amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

### **Conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 115/2020 dell'R.G.E. promossa dalla [REDACTED] in danno del sig. [REDACTED], posto al piano seminterrato del fabbricato in Casamicciola Terme, quartiere Sentinella, nelle vicinanze dell'Osservatorio Geofisico 1885, alla Via Castanito, 114 (*ingresso dal viale privato carrabile che si diparte dal civico 114 e dal quale dopo aver percorso circa 50 mt si raggiunge il varco che immette nel sottostante cortile del fabbricato*); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile unico - lotto unico**

o Comune di Casamicciola Terme, Via Castanito civico mancante, piano sottostrada, foglio 1, particella 297, sub. 8, categ. C/2, cl. 6, cons. 128 mq., rendita € 1.070,92; lo stesso confina a nord con il cortile condominiale da dove si entra nel bene pignorato, ad est con terrapieno sottostante il viale d'ingresso, a sud con altro terrapieno verso la strada e ad ovest con terrapieno del cortile;

è pertanto pari in cifra tonda ad € **43.700,00** (*euro quarantatremilasettecento/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni di legge, sopra indicate.

Per la determinazione del prezzo unitario di stima non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso dei beni in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste in quanto

forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*), non possono essere sostitutive della stima puntuale, la quale tiene in debito conto anche di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente il bene, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 8 febbraio 2023

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati:**
- a) verbale d'accesso;**
  - b) rilievo planimetrico;**
  - c) rilievo fotografico;**
  - d) atti catastali;**
  - e) atti urbanistici;**
  - f) copia titolo di provenienza;**
  - g) ispezioni ipotecarie;**
  - h) parcella.**