

Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti tecnici di questo Tribunale al numero 6323, già perito estimatore incaricato dal signor GE nella pratica di esecuzione immobiliare n. 1097/2012 promossa da

in relazione al provvedimento reso dal giudice esecutore il 18 ottobre 2023 con il quale disponeva un accesso sui siti e l'aggiornamento della stima ad oggi tenendo conto dello stato attuale del bene e dei costi per l'eventuale rimessa in pristino dei siti, in data 3 aprile 2024 effettuava accesso con il custode Giudiziario dott. Pasquale Borrelli.

Anzitutto è da specificare che il ritardo nel depositare la presente relazione è stato legato anche all'emanazione e studio dell'ormai famoso "Decreto Salva Casa" che, ci si aspettava, con tutti gli emendamenti presentati, riaprisse i termini dei condoni edilizi, cosa però (ad oggi) non avvenuta.

PREMESSA

la zona dove insiste il bene staggito è stata interessata sia dal sisma del 21 agosto 2017 che dall'alluvione del 26 novembre 2022.

Mentre non si è avuta alcuna notizia di eventuali danni derivanti dal terremoto, per le foto reperibili in rete (e pubblicate sui diversi quotidiani dell'epoca) si evince che il complesso immobiliare venne investito marginalmente dall'alluvione del 2022



quando, per la colata di fango che si distaccò dal monte Epomeo, venne investita la zona di piazza Bagni e le aree limitrofe lambendo marginalmente anche il bene staggito.



La “Relazione Tecnica” che veniva redatta dal geometra Francesco Iacono e ritrovata all’interno del fascicolo della presente esecuzione, - deposito del 17/10/2023 - descrive benissimo la situazione che si presentava all’interno del locale subito dopo l’evento alluvionale; il locale presentava un allagamento per circa 70 centimetri di altezza con danni agli arredi ed alle opere di finitura della struttura edilizia interessando intonaci, cartongesso e tinteggiature.

La documentazione fotografica presente in detta relazione illustra benissimo la quantità di fango e detriti pervenuti all’interno del locale; allo stesso tempo, non parla e non evidenzia danni strutturali; anche le fotografie che venivano allegate non mostrano un particolare stato fessurativo delle strutture murarie e dei solai.



Sopralluogo

Al sopralluogo, reso disponibile dal custode, ha presenziato anche un tecnico di fiducia della parte esecutata, l'ing Giovanni Giusti, che mi ha consegnato copia di una sua relazione tecnica – *all. 01* – dove vengono elencati i dissesti lamentati, che a suo giudizio deriverebbero dal ridotto spessore dei muri di spina del primo livello e dalle cattive condizioni della copertura del fabbricato, oltre che a descrivere e quantificare l'entità dei lavori a farsi per il ripristino dei siti.

Nella sua “Relazione Tecnica” l'ing. Giusti individua nelle cattive condizioni dei terrazzi l'origine delle infiltrazioni all'interno dei locali sottostanti, e specifica che la riduzione dello spessore dei muri di spina del primo livello (da chi e quando perpetrato non si capisce) porterebbe ad un problema statico della struttura.

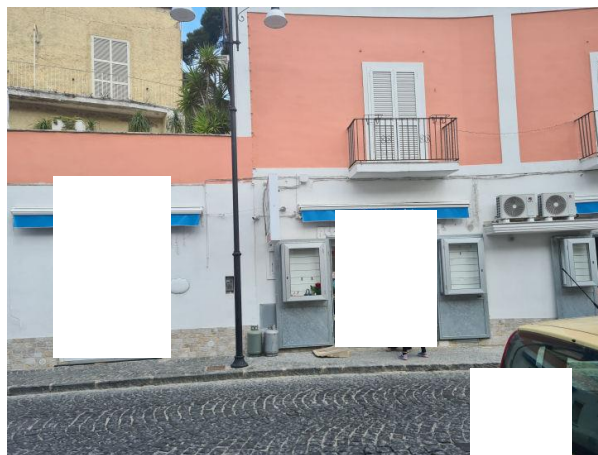
L'ing. Giusti, con la sua relazione, stima quindi in circa 207 mila euro il valore degli interventi (lavori + spese tecniche) per il ripristino del bene e la riparazione degli ammaloramenti da lui rilevati.

Stato dei luoghi all'atto dell'accesso (3 aprile 2024)

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni conservative, con facciate regolarmente intonacate e tinteggiate e non presenta particolari ammaloramenti o quadri fessurativi se non quelli legati alla normale vetustà della struttura.



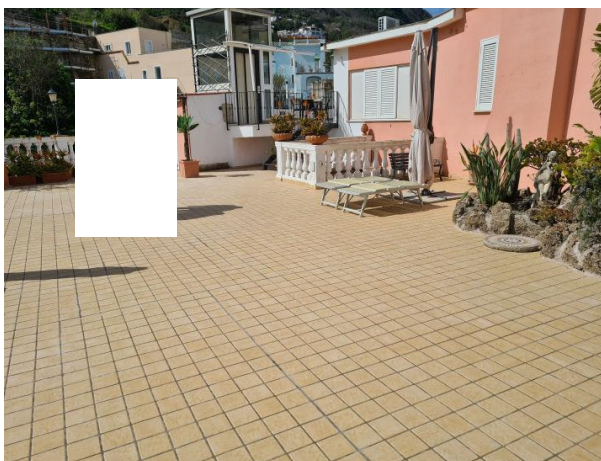
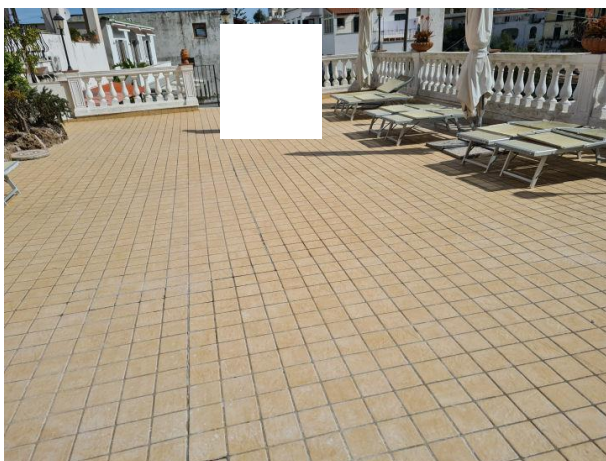
Non si rileva un particolare degrado delle condizioni, anche considerando che il bene è stato interessato dal sisma del 2017 e dall'alluvione del 2022.

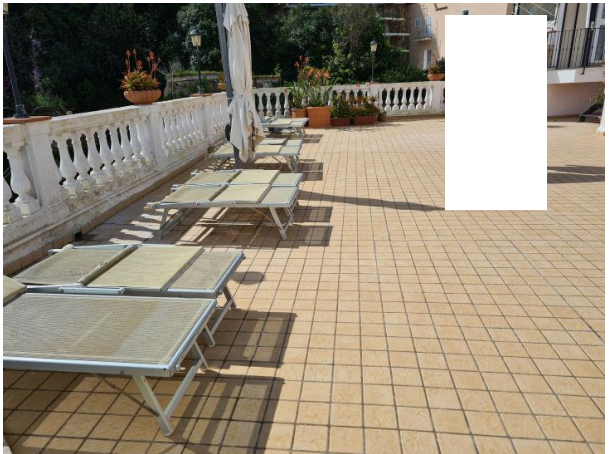
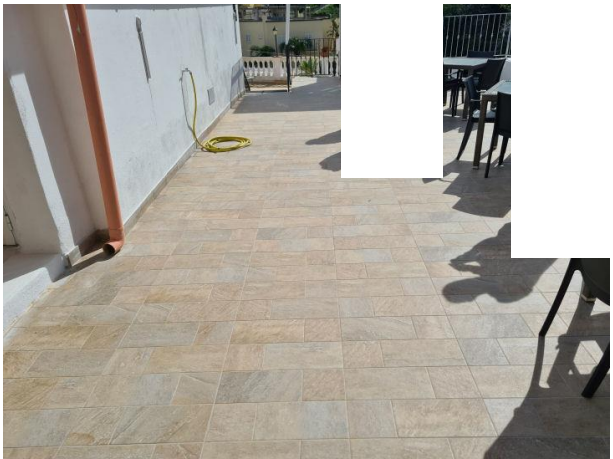


Le uniche macchie da infiltrazione che vengono rilevate nel corso dell'accesso avvengono in una attività commerciale posta al piano terra, appartenente a terzi, (locale commerciale posto quasi al confluire con la via lasolino), sulla parete di fondo che di fatto è confinante e sottostante a via lasolino, strada sul cui livello di calpestio si rilevano, muffe e piante infestanti. L'infiltrazione quindi, da detta situazione, non è addebitabile al bene staggito.



I terrazzi di copertura si presentano parimenti in buone condizioni conservative; le piastrelle della pavimentazione si presentano in buono stato; qualche fuga saltata per via delle intemperie, ma, di certo, non è in condizioni da ritenere considerevole una totale riattazione





All'interno la struttura alberghiera si presenta regolarmente arredata e funzionale per l'uso.



Nel corso del sopralluogo è stata ispezionata pure la camera 224 dove l'attuale occupante del bene staggito ha lamentato un "cedimento" del solaio a volta.

All'esame dei luoghi però non si è rilevata detta circostanza; un eventuale cedimento avrebbe sicuramente comportato maggiori segnali di dissesto, e non solo una microlesione su due o tre piastrelle del pavimento.



Le lievissime lesioni riscontrate su alcune piastrelle del pavimento sono, a mio parere, addebitabili alle normali vibrazioni che subisce la struttura edilizia ed alla tipologia costruttiva.



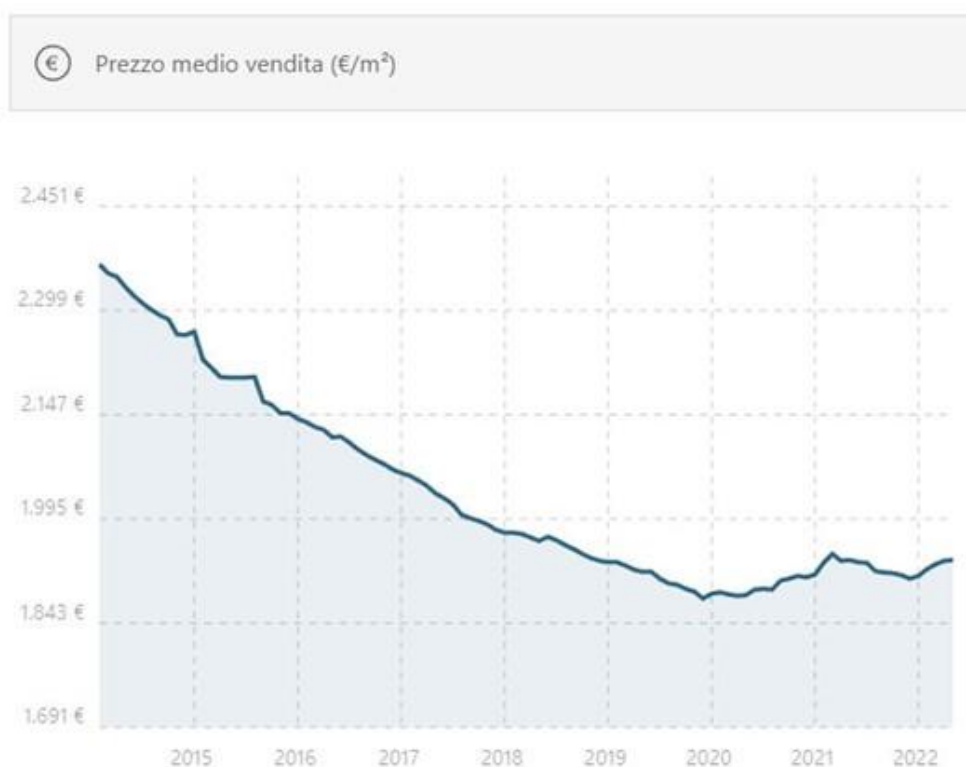
Non viene rilevato alcun particolare strato fessurativo ne sulle pareti ne sulle volte.

Pertanto non si evincono particolari situazioni di degrado che possano compromettere allo stato attuale il valore del bene.



Valore del bene all'attualità (settembre 2024)

Nonostante il periodo pandemico collegato al Covid, il 2020 ha rappresentato per il mercato immobiliare in genere la fine di un periodo di contrazione dei valori e l'inizio di un periodo di recupero dai connotati molto irregolari, con prezzi medi in recupero anche se con andamento quanto mai altalenante.



Mentre nelle grandi città il mercato residenziale ha fatto rilevare quasi ovunque una certa ripresa con l'incremento tendenziale dei valori medi, nelle località a dedizione turistica la pandemia, con la profonda crisi che ha indotto nel settore turistico, ha portato ad un proseguo nella contrazione ed un normale "ritardo" nel recupero.



Andando ad analizzare i valori che venivano indicati dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall’Agenzia delle Entrate) all’epoca (valori del primo semestre del 2016) ed all’attualità (valori del secondo semestre 2023) per la zona C2 - Casamicciola Terme – zona semicentrale – Borbonica – Maio - Bagni abbiamo che

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato 2016		Valore Mercato 2023	
		Min	Max	Min	Max
Negozi	NORMALE	1400	2850	1000	2050
Abitazioni civili	NORMALE	2200	3300	1750	2650

Per cui nel periodo è stato registrato un decremento del 28% per “negozi” e del 20% per “abitazioni civili”.

Un tentativo di operare nell’aggiornamento della stima con il Market Comparision Approach è stato letteralmente impossibile, vista la scarsità di comparabili ritrovati.

Il valore di stima viene quindi rideterminato applicando il decremento medio dei valori nel periodo, decremento che secondo i rilevamenti dell’OMI si attesta per la zona nel 24%.

Pertanto il valore del bene, allo stato attuale si attesta, in **Euro 701’200**



Giusto ricordare che la perizia di stima redatta nel 2017 per la procedura, considerava il valore di 922'700 a fronte di una superficie di **1048 metri quadri di superficie lorda coperta e 417 metri quadri di superficie scoperta** a terrazzi, balconi e camminamenti scoperti.

Restando a disposizione del signor Giudice per qualsiasi chiarimento o disposizione in merito.

Napoli, data del deposito telematico

geom. Aldo Dacomo

