

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli Nord

3[^] sezione

G.E. dott. Antonio CIRMA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 227/2020 promosso da

AMCO S.p.A. in danno della signora XXXXXXXXXX

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

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 85265 45 - 80021 Afragola (NA)



Premessa

Con provvedimento del 17 ottobre 2022, il G.E., dott. Antonio CIRMA, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 227/2020 dell'R.G.E. promossa da AMCO S.p.A. in danno dei signori [REDACTED] [REDACTED].

Il 20 ottobre 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. Lucia CERQUA, fu fissato l'appuntamento per effettuare il sopralluogo ai beni pignorati, per il 28 novembre 2022 alle ore 10,30.

Nella data fissata, alla presenza del custode giudiziario, del debitore signora [REDACTED] [REDACTED] e del comproprietario dei beni pignorati, signora [REDACTED], il sopralluogo si tenne senza alcun ostacolo, nel corso dello stesso furono eseguiti il rilievo planimetrico e fotografico, nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito circa gli immobili pignorati in San Marcellino; successivamente, il 27 aprile 2023, fu effettuato un secondo sopralluogo per ispezionare l'immobile posto in Trentola Ducenta, allo stesso furono presenti il custode giudiziario e la debitrice signora [REDACTED] [REDACTED] (*cf. 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 Maurizio Lunetta da Palermo dell'8 settembre 2020 ed un certificato notarile integrativo redatto dal notaio Vincenzo Calderini da Maddaloni del febbraio 2023 in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., da detta certificazione 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 procedente ed il ventennio precedente.



Dalle certificazioni ipo-catastali si evince inoltre che, i dati catastali indicati nei pignoramenti riuniti, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza e nella nota di trascrizione dei pignoramenti rispettivamente del 10 agosto 2020 e del 2 febbraio 2023.

Occorre precisare che nel pignoramento del 2020 e nella sua nota di trascrizione, le quote di proprietà in capo ai debitori dell'immobile posto nel Comune di Trentola Ducenta, erano sbagliate (*come attestato dai notai e riportato nelle rispettive relazioni depositate*), per cui per l'immobile fu rigettata l'istanza di vendita rendendosi necessario un nuovo pignoramento che però non fu mai notificato al comproprietario debitore, signor [REDACTED]

Nel corso dei sopralluoghi è stato verificato che il compendio pignorato si compone di due distinti blocchi, il primo posto nel Comune di San Marcellino costituisce nell'insieme un piccolo fabbricato composto da due corpi di fabbrica disimpegnati da un ampio cortile comune (*il primo corpo di fabbrica, composto dal solo piano terra ad uso abitativo, è posto sul fronte strada in adiacenza all'androne d'ingresso mentre il secondo, anch'esso ad uso abitativo, è allocato all'interno del cortile e si compone di tre livelli, seminterrato, rialzato e primo*), il secondo blocco si compone di un piccolo alloggio a piano terra di un vasto compreso di case di natura rurale, allo stato in disuso.

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 procedente, con l'atto notificato ai debitori esecutati, signori [REDACTED] e successivamente alla sola signora [REDACTED] a sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle unità immobiliare ad uso abitativo poste rispettivamente nel Comune di San Marcellino, al Corso Italia civico 427, riportate in catasto con gli identificativi, foglio 4, particella 5331, sub. 1, 2, 3 e 4, ed in Trentola Ducenta alla Via Natale di Roma, 75, identificata in catasto al foglio 6 particella 860, sub 2.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore degli odierni debitori (*atto di donazione e vendita per notaio Vincenzo Golia da Aversa del 22 ottobre 1982 rep. 44340*).

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nelle certificazioni notarili depositati agli atti del processo.



Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, sono state acquisite le mappe catastali di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione delle particelle indicate 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 dei fabbricati di cui sono parte i beni pignorati; 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 quota comune ed indivisa del 50% (di cui il 19,44% dell'intero in capo alla signora [REDACTED] ed il 30,56% dell'intero in capo al signor [REDACTED]) di quattro unità immobiliari (tre alloggi ed uno scantinato) poste in ambito urbano, semi periferico, residenziale e popoloso del comune di San Marcellino, in Corso Italia, civico n. 427, le quali nel loro insieme compongono un piccolo fabbricato terra-cielo composto da due corpi di fabbrica disimpegnati da un ampio cortile comune dove sono allocati anche una tettoia di pertinenza dell'alloggio posto a destra dell'androne ed un portico sotto il quale insistono un bagno, il forno e l'ingresso allo scantinato, oltre ad un altro terraneo ad uso abitativo facente parte di un ampio complesso di case posto nel comune di Trentola Ducenta alla via Natale di Roma, civico n. 75.

Si precisa che i due fabbricati in questione (quello di San Marcellino e quello di Trentola Ducenta) ancorché posti in due comuni ed a due indirizzi diversi, sono allocati lungo la stessa strada ed uno di fronte all'altro.

Al fabbricato di San Marcellino, si accede da un androne coperto che immette in una area cortilizia in parte scoperta ed in parte coperta dove in fondo a sinistra è posta la scala scoperta che conduce al primo piano del corpo di fabbrica interno (immobile n. 4 della presente), il primo corpo di fabbrica, invece, posto immediatamente a sinistra dell'androne, si compone del solo alloggio al piano terra (immobile n. 1 della presente) a cui è annessa un'area coperta con una vecchia tettoia metallica, sul corpo di fabbrica esiste un suppenno realizzato con lastre ondulate in cemento-amianto non accessibile; nel corpo di fabbrica in fondo al cortile sono allocati anche un alloggio al piano rialzato e uno scantinato al piano interrato (rispettivamente immobili n. 2 e n. 3 della presente) allo scantinato è annessa un portico dove insistono un bagno, il forno e la scala d'ingresso allo stesso.



Al fabbricato di Trentola Ducenta si accede da un androne scoperto che immette in una vasta area cortilizia la quale assume le sembianze di un viale di disimpegno di diversi corpi di fabbrica dislocati su entrambi i lati. Il bene pignorato (*immobile n. 5 della presente*) è posto nel secondo slargo che si apre a destra del viale d'ingresso, al piano terra immediatamente a ridosso della scala scoperta che conduce al primo piano, il bene è caratterizzato dalla presenza, tra i due vani di accesso di un pozzo che immette luce ed aria nella sottostante grotta.

Entrambi i fabbricati, sono costituiti da due piani fuori terra e furono realizzati con struttura portante verticale in muratura di tufo quello di San Marcellino presenta i solai in CLS gettati in opera mentre quello di Trentola Ducenta presenta i solai in legno; per entrambi i fabbricati lo stato di manutenzione e conservazione generale è appena mediocre.

Nel corso del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate trasformazioni che abbiano una alta valenza immobiliare rispetto alla edificazione riportata dalle planimetrie catastali delle unità pignorate, relative ai soli immobili di San Marcellino.

Le uniche trasformazioni rilevate attengono alla realizzazione di due piccole verande smontabili (*una per ogni piano*) realizzate sui balconi dei due alloggi costituenti il corpo di fabbrica interno al cortile (*immobili n. 2 e 3 della presente*) e la realizzazione, sull'area cortilizia, del bagno in ampliamento all'alloggio costituente l'immobile n. 1; la consistenza dei beni pignorati posti in San Marcellino è rilevabile esclusivamente dalle planimetrie catastali risalenti al 1982, unico atto tecnico reperibile, in quanto per la loro edificazione non sono risultati titoli edilizi rilasciati a qualsiasi titolo e/o per qualsiasi consistenza, per il fabbricato di Trentola Ducenta oltre al titolo edilizio, non è stato possibile reperire nemmeno la planimetria catastale.

I cespiti pignorati, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuate nel catasto del Comune di San Marcellino, in ditta ai debitori ed ai comproprietari ognuno per la propria quota, il bene posto nel comune di Trentola Ducenta è riportato in catasto in ditta oltre che ai debitori ed ai comproprietari per le rispettive quote, anche all'usufruttuario oggi deceduto, signor [REDACTED] con gli estremi e con i confini accertati in sede di accesso, di cui appresso.



immobile n. 1- alloggio in San Marcellino sub 1

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale mediocre, posta al piano terra immediatamente a destra dell'androne di ingresso al fabbricato, avente accesso diretto dal cortile del fabbricato, attualmente utilizzato dai comproprietari tutti (*debitori e non*), come deposito di cose di casa, composta da tre ambienti oltre al bagno tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella consistenza è compresa un'area coperta con una vecchia tettoia in lamiera ondulata nella cui maggiore consistenza è stato realizzato il bagno attualmente aggregato alla consistenza originaria riportata in catasto.

L'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno e vetro, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico entrambi funzionanti, non è allacciabile alla rete di distribuzione del gas metano in quanto la zona non è servita, lo stesso presenta la superficie utile pari a 55.00 mq. circa, con altezza libera di 3,30 mt., ad esclusione del bagno che è alto mt. 2,00 oltre alla superficie dell'area coperta esterna di mq. 26,50 circa, il tutto per una superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, pari a complessivi mq. 74,00 circa.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 1, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 3, R.C. 145,64, l'alloggio confina a nord con il cortile comune ad est con area libera annessa alla particella 567 di proprietà di terzi estranei, a sud con il Corso Italia e ad ovest con l'androne coperto del fabbricato.

immobile n. 2 - alloggio in San Marcellino sub 2

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale appena sufficiente, posta al piano rialzato nel corpo di fabbrica in fondo al cortile, avente accesso diretto dal balcone prospiciente il cortile condominiale, attualmente in possesso della famiglia dei comproprietari non debitori, signori [REDACTED] composta da tre ambienti oltre al bagno, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella consistenza è compreso un balcone a livello prospiciente il cortile comune sul quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio in ferro e vetro ed amovibile.



L'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno e vetro, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico entrambi funzionanti, non è allacciabile alla rete di distribuzione del gas metano in quanto la zona non è servita, lo stesso presenta la superficie utile pari a 67.00 mq. circa, con altezza libera di 3,10 mt., oltre alla superficie del balcone di mq. 14,00 circa, il tutto per una superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, pari a mq. 92,00 circa.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 2, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, R.C. 194,19, l'alloggio confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il cortile comune e ad ovest con area libera riportata in catasto al foglio 4, particella 79 di proprietà di terzi estranei.

immobile n. 3 - cantinato in San Marcellino sub 4

unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, utilizzata come deposito di cose di casa e dove è installato il serbatoio dell'acqua e l'autoclave che serve i due piani sovrastanti, posta al piano seminterrato del fabbricato interno al cortile, con accesso autonomo dal portico coperto annesso alla consistenza del locale cantinato dove sono allocati anche un piccolo bagno ed il forno a legna, il tutto posto in fondo a destra nel cortile, attualmente utilizzato dai debitori e dai comproprietari non debitori, composta da un unico ampio ambiente di forma rettangolare oltre al corridoio d'ingresso che si diparte dalla piccola rampa di scale.

L'immobile non è dotato di finiture particolari e/o di impianti tecnologici (*esiste solo l'impianto elettrico a vista e provvisorio per l'illuminazione*), non vi sono infissi ad esclusione delle grate in ferro alla finestra d'aerazione esistente, non esiste la porta d'ingresso.

Il bene presenta la superficie utile pari a 46.00 mq. circa, con altezza libera di mt. 2,35, completa la consistenza il portico d'ingresso al piano terra di circa 24,00 mq. dove insistono il piccolo bagno ed il forno a legna come riportato sul grafico di rilievo a cui si rimanda, il tutto per una superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, pari a mq. 65,00 circa.



Il cespite, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 4, categ. C/2, classe 1, consistenza mq. 41,00, R.C. 63,52, il bene confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il terrapieno sottostante il cortile comune e ad ovest con il terrapieno sottostante gli alloggi dei piani superiori.

immobile n. 4 - alloggio in San Marcellino sub 3

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale appena sufficiente, posta al primo piano del corpo di fabbrica in fondo al cortile, avente accesso diretto dalla scala scoperta posta a sinistra in fondo al cortile condominiale, attualmente in possesso della famiglia dei debitori, signori [REDACTED], composta da tre ambienti oltre al bagno, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella consistenza è compreso un balcone a livello prospiciente il cortile comune sul quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio in ferro e vetro ed amovibile.

L'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti sono tutti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno e vetro, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico entrambi funzionanti, non è allacciabile alla rete di distribuzione del gas metano in quanto la zona non è servita, lo stesso presenta la superficie utile pari a 67.00 mq. circa, con altezza libera di 3,05 mt., oltre alla superficie del balcone di mq. 14,00 circa, il tutto per una superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, pari a mq. 92,00 circa.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 3, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, R.C. 194,19, l'alloggio confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il cortile comune e ad ovest con area libera riportata in catasto al foglio 4, particella 79 di proprietà di terzi estranei.



immobile n. 5 - alloggio in Trentola Ducenta sub 2

unità abitativa attualmente non utilizzabile, con uno stato di manutenzione generale scadente, posta nel secondo slargo che si apre a destra del viale d'ingresso, al piano terra immediatamente a ridosso della scala scoperta che conduce al primo piano, il bene a cui si accede direttamente dal cortile del fabbricato, attualmente è utilizzato dai comproprietari tutti (*debitori e non*), come deposito di cose vecchie, la stessa si compone da due ambienti comunicanti tra loro e non disimpegnati, oltre al ripostiglio sottoscala esterno, completa la consistenza un'area scoperta lato cortile larga 95 cm e lunga quanto i due vani; il bene è caratterizzato dalla presenza, tra i due vani di accesso, di un pozzo che immette luce ed aria nella sottostante grotta interrata.

L'immobile di vecchissima fattura è dotato di finiture in parte divelte che rappresentano perfettamente lo stato di abbandono in cui versa, gli infissi esistenti sono in legno non funzionanti.

L'alloggio, dotato del solo impianto elettrico non funzionante, non è allacciabile alla rete di distribuzione del gas metano in quanto la zona non è servita, lo stesso presenta la superficie utile pari a 40.00 mq. circa, con altezza libera di 3,25 mt., ad esclusione del ripostiglio che ha altezza variabile in funzione della scala sotto cui insiste oltre alla superficie dell'area esterna di mq. 6,50 circa, il tutto per una superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, pari a complessivi mq. 50,00 circa.

Il bene, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Trentola Ducenta, foglio 6, particella 860, sub. 2, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, R.C. 80,05, confina a nord con il fabbricato riportato in catasto al foglio 6, particella 968, ad est con cortile comune, a sud con fabbricato prop. [REDACTED] e ad ovest con fabbricato riportato in catasto al foglio 6, particella 198.

4. identificazione catastale beni pignorati

Tutti gli immobili pignorati oggetto della presente, sono riportati in catasto, in ditta ai debitori, [REDACTED] ed ai comproprietari non debitori con i seguenti identificativi:

- ***immobile n. 1*** - alloggio - Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano terra, foglio 4, particella 5331, sub. 1, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 145,64;



- **immobile n. 2** - alloggio - Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano terra, foglio 4, particella 5331, sub. 2, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 194,19;
- **immobile n. 3** - deposito - Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano seminterrato, foglio 4, particella 5331, sub. 4, categ. C/2, classe 1, consistenza mq. 41, Rendita Catastale € 63,52;
- **immobile n. 4** - alloggio - Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano primo, foglio 4, particella 5331, sub. 3, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 194,19;
- **immobile n. 5** - alloggio - Comune di Trentola Ducenta - Via Natale di Roma, civico n. 25 (*oggi n. 75*), piano terra, foglio 6, particella 860, sub. 2, categ. A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, Rendita Catastale € 80,05;

degli immobili pignorati, sono stati reperiti ed allegati alla presente, l'estratto catastale storico, la mappa di zona e le planimetrie (*ad esclusione di quella del bene in Trentola Ducenta in quanto non è reperibile*).

Gli atti catastali originari del fabbricato in San Marcellino risalgono al 1982, la originaria particella del catasto terreni (*foglio 4 particella 950*) su cui fu edificato il fabbricato oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricati (*foglio 4 particella 5331*) dove oggi lo stesso è allibrato, quelli del fabbricato in Trentola Ducenta, nel tempo, non hanno mai subito modifiche, la particella su cui insiste il fabbricato, foglio 6 particella n. 860, è la stessa del catasto terreni su cui fu edificato il fabbricato.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza.

Le modifiche relative alla costruzione dei piccoli ripostigli sui balconi, non riportate dalle planimetrie catastali, non incide sulla corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati.

5. formazione dei lotti di vendita

Le unità immobiliari pignorate, per la loro conformazione geometrica, per l'allocazione, per la consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il loro grado di



ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare cinque lotti di vendita separati, così composti:

immobile n. 1 - lotto n. 1

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in San Marcellino, al piano terra del fabbricato posto al Corso Italia, civico 427, in uso comune ai debitori ed ai comproprietari non debitori (*con ingresso dalle due porte a destra dopo l'androne del fabbricato*);
- l'unità immobiliare si compone di tre ambienti, oltre al bagno, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella consistenza è compresa un'area coperta con una vecchia tettoia in lamiera ondulata nella cui maggiore consistenza è stato realizzato il bagno attualmente aggregato alla consistenza originaria riportata in catasto l'accesso all'alloggio avviene direttamente dal cortile;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano terra, foglio 4, particella 5331, sub. 1, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 145,64. Lo stesso confina a nord con il cortile comune ad est con area libera annessa alla particella 567 di proprietà di terzi, a sud con il Corso Italia e ad ovest con l'androne del fabbricato;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione del bagno, realizzato ex novo in epoca recente, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, è da considerarsi completamente abusivo in quanto per l'unità e per il fabbricato di cui è parte non risulta essere mai stato richiesto e/o rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo né risulta essere stata proposta istanza di condono edilizio;
- prezzo base € 51.000,00 (*euro cinquantunomila/00*);

immobile n. 2 - lotto n. 2

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in San Marcellino, al piano rialzato del fabbricato posto al Corso Italia civico 427, in fondo al cortile, in uso ai comproprietari non debitori (*con ingresso dal passetto di fronte all'androne del fabbricato*);



- l'unità immobiliare si compone di tre ambienti oltre al bagno, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella consistenza è compreso un balcone a livello prospiciente il cortile comune sul quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio in ferro e vetro ed amovibile, l'accesso all'abitazione avviene direttamente dal cortile;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano terra, foglio 4, particella 5331, sub. 2, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 194,19. Lo stesso confina a nord con area libera in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il cortile comune e ad ovest con area libera in catasto al foglio 4, particella 79 di proprietà di terzi estranei;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione del ripostiglio amovibile, realizzato ex novo in epoca recente, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, è da considerarsi completamente abusivo in quanto per l'unità e per il fabbricato di cui è parte non risulta essere mai stato richiesto e/o rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo né risulta essere stata proposta istanza di condono edilizio;
- prezzo base € 56.000,00 (*euro cinquantaseimila/00*);

immobile n. 3 - lotto n. 3

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, posta al piano seminterrato del fabbricato in fondo al cortile a cui si accede dal civico 427 di Corso Italia, in uso comune ai debitori ed ai comproprietari non debitori, al bene si accede dal portico coperto annesso alla consistenza dello scantinato dove sono allocati un bagno ed il forno a legna;
- l'unità immobiliare si compone di un unico ampio ambiente di forma rettangolare oltre al corridoio d'ingresso che si diparte dalla piccola rampa di scale, completano la consistenza il portico coperto dove sono allocati un bagno ed il forno a legna;
- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano seminterrato, foglio 4, particella 5331, sub. 4, categ. C/2, classe 1, consistenza mq. 41, Rendita Catastale €



63,52. Lo stesso confina a nord con area libera in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il terrapieno sottostante il cortile comune e ad ovest con il terrapieno sottostante gli alloggi dei piani superiori;

- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto alla consistenza è aggregato il corridoio d'ingresso, il portico d'ingresso il bagno ed il forno a legana;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, è da considerarsi completamente abusivo in quanto per l'unità e per il fabbricato di cui è parte non risulta essere mai stato richiesto e/o rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo né risulta essere stata proposta istanza di condono edilizio;
- prezzo base € 15.500,00 (*euro quindicimilacinquecento/00*);

immobile n. 4 - lotto n. 4

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in San Marcellino, al primo piano del fabbricato posto al Corso Italia civico 427, in fondo al cortile, in uso ai debitori (*con ingresso dalla scala scoperta ad unico rampante posta a sinistra in fondo al cortile*);
- l'unità immobiliare si compone di tre ambienti oltre al bagno, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella consistenza è compreso un balcone a livello prospiciente il cortile comune sul quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio in ferro e vetro amovibile, l'accesso all'abitazione avviene direttamente dal passetto a livello;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino - Via Nunziale S. Antonio senza civico (*oggi Corso Italia civico 427*), piano primo, foglio 4, particella 5331, sub. 3, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 194,19. Lo stesso confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il cortile comune e ad ovest con area libera riportata in catasto al foglio 4, particella 79 di proprietà di terzi estranei;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione del ripostiglio amovibile, realizzato ex novo in epoca recente, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;



- il bene, dal punto di vista urbanistico, è da considerarsi completamente abusivo in quanto per l'unità e per il fabbricato di cui è parte non risulta essere mai stato richiesto e/o rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo né risulta essere stata proposta istanza di condono edilizio;
- prezzo base € 56.000,00 (*euro cinquantaseimila/00*);

immobile n. 5 - lotto n. 5

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in Trentola Ducenta, al piano terra del fabbricato posto in via Natale di Roma, civico 75, in uso comune ai debitori ed ai comproprietari non debitori (*con ingresso nel secondo slargo che si apre a destra del viale d'ingresso*);
- l'unità immobiliare si compone di due ambienti oltre al ripostiglio sottoscala esterno, i due ambienti sono comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella consistenza è compresa un'area scoperta lato cortile di larghezza 95 cm e lunga quanto i due vani l'accesso all'alloggio avviene direttamente dal cortile;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Trentola Ducenta - Via Natale di Roma civico 25 (*oggi civico 75*), piano terra, foglio 6, particella 860, sub. 2, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, R.C. 80,05. Lo stesso confina a nord con il fabbricato in catasto foglio 6, particella 968, ad est con cortile comune, a sud con fabbricato prop. Costanzo e ad ovest con fabbricato in catasto al foglio 6, particella 198;
- lo stato dei luoghi descritto, non è confrontabile con quanto riportato in catasto in quanto la planimetria d'accatastamento non è reperibile;
- il bene di antichissima costruzione, dal punto di vista urbanistico, è da considerarsi legittimo in quanto realizzato in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge urbanistica (17 agosto 1942). Per l'unità e per il fabbricato di cui è parte non risulta essere mai stato richiesto e/o rilasciato alcun titolo edilizio abilitativo né risulta essere stata proposta istanza di condono edilizio;
- prezzo base € 40.000,00 (*euro quarantamila/00*);



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

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva, 10 agosto 2020 successivamente rettificato il 2 febbraio 2023 e fino al ventennio precedente, si rileva il solo passaggio di proprietà in favore dei debitori:

- atto di donazione e vendita per notaio Vincenzo Golia da Aversa del 22 ottobre 1982, rep. n. 44340, trascritto l'8 novembre 1982 ai nn. 24831/22522 con il quale i debitori in parte ebbero in donazione ed in parte acquistarono la quota del 50% in comune ed indiviso degli immobili pignorati.

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 al titolo di provenienza, è stato acquisito l'atto di donazione e vendita per notaio Vincenzo Golia da Aversa del 22 ottobre 1982, rep. n. 44340, con il quale ai debitori pervenne la quota del 50% in comune ed indiviso dei beni pignorati.

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 San Marcellino composto dagli immobili nn. 1, 2, 3 e 4 della presente fu realizzato nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso in assenza di qualsivoglia titolo edilizio abilitativo; dalle ricerche effettuate non sono risultate istanze di concessioni edilizie/permesso a costruire in sanatoria e/o domande di condono edilizio ragione per cui i quattro immobili pignorati che compongono il fabbricato sono da ritenersi completamente abusivi.

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).

L'intero fabbricato, composto dai 4 singoli immobili pignorati non potrà essere sanato nemmeno per le vie ordinarie tenuto conto che l'attuale PUC adottato dal Comune di San Marcellino prevede la presentazioni di Piani Urbanistici attuativi che promuovano un nuovo assetto urbanistico dell'intero comparto urbano (*artt. 20 e 21 del PUC*).

Nella ipotesi che il PUC adottato decada e si ritorni alle norme del PRG vigente, si potrà procedere all'inoltro di una richiesta di permesso a costruire in sanatoria solo per una parte del fabbricato in quanto la norma urbanistica vigente nella zona, consente la realizzazione e/o la sanatoria di costruzioni che occupino il 25% della superficie del lotto esistente ragione per cui la superficie in eccedenza dovrebbe essere abbattuta.

La condizione urbanistica di insanabilità parziale in cui versano i beni pignorati crea una indiscutibile condizione di incommerciabilità degli stesso dopo il trasferimento per effetto della procedura esecutiva.

Detta limitazione, dovendo rendere comunque appetibile i beni pignorati, può essere compensata solo con una sostanziale riduzione del valore di mercato, quantificabile in almeno il 50% dello stesso, in modo che gli aggiudicatari possano farsi carico delle problematiche derivanti dalla particolare condizione urbanistica e/o scegliere di realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione.

Per i beni pignorati, non è stato rilasciato il certificato di abitabilità, per gli stessi, trattandosi di unità urbane, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

I beni pignorati ricadono nella zona urbanistica B (*zone residenziale di completamento*) di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale della città di San Marcellino, approvato con DPGC del 1983, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, alla conservazione e/o sostituzione dell'esistente a mezzo demolizione e ricostruzione, il tutto con il permesso a costruire singolo, nel rispetto delle NTA e dei Piani Urbanistici Esecutivi, che qui si intendono per completamente trascritti.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.



Nell'ipotesi che i beni pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'unità immobiliare posta in Trentola Ducenta è parte di un antico complesso di case realizzato nella sua conformazione originaria in epoca remota, sicuramente prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica generale (*Legge 1150 del 17 agosto 1942*) per cui, tenuto conto che non sono state rilevate opere (*ampliamenti plano-volumetrici e/o modifiche dei prospetti*) per la cui realizzazione sarebbe stato necessario il titolo edilizio, il bene dal punto di vista urbanistico è da ritenersi legittimo.

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;*

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato verificato quanto segue:

- immobile n. 1, appartamento identificato con il sub 1, in uso comune ed indiviso dai debitori e dai comproprietari non debitori e nella disponibilità giuridica del custode;
- immobile n. 2, appartamento identificato con il sub 2, il bene è abitato dai comproprietari non debitori e nella disponibilità del custode (*cf. verbale d'accesso*);
- immobile n. 3, deposito identificato con il sub 4, il bene è in uso comune ed indiviso dai debitori e dai comproprietari non debitori e nella disponibilità giuridica del custode;
- immobile n. 4, appartamento identificato con il sub 3, il bene è abitato dai debitori ed è nella disponibilità giuridica del custode (*cf. verbale d'accesso*);
- immobile n. 5, appartamento identificato con il sub 3, il bene è in uso comune ed indiviso dai debitori e dai comproprietari non debitori e nella disponibilità giuridica del custode (*cf. verbale d'accesso*).

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

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



- non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- i fabbricati di cui sono parte i beni pignorati non rientrano tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- per entrambi i fabbricati non esiste amministrazione condominiale costituita;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- i beni pignorati non risultano essere stati oggetto di sequestro penale.

Nel caso che i beni oggetto della presente vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- trascrizione pignoramento del 10 agosto 2020 reg. gen. n. 23632, reg. part. n 17984;
- trascrizione pignoramento del 2 febbraio 2023 reg. gen. n. 4519, reg. part. n 3507.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro i debitori eseguiti, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare trascritto il 10 agosto 2020 ai nn. 23632/17984, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede in Firenze, contro i debitori, gravante sui beni oggetto della presente;
- pignoramento immobiliare trascritto il 2 febbraio 2023 ai nn. 4519/3507, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede in Firenze, contro i debitori, gravante sui beni oggetto della presente.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene ai beni pignorati di cui alla presente.

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

I beni sono parti di fabbricati urbani, dalle verifiche effettuate è risultato che le aree su cui furono edificati 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, sia i beni pignorati in San Marcellino, i quali costituiscono per intero un fabbricato che quello in Trentola Ducenta che è parte di un vecchio complesso di case, non sono parte di complessi edilizi dotati di amministrazione condominiale costituita,



per cui non è possibile conoscere se vi sono spese di gestione ordinaria e straordinaria codificate e/o deliberate.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili per cui si procede.

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

Poiché i beni in questione sono posti in una zona periferica residenziale delle Città di San Marcellino e di Trentola Ducenta, in un ambito urbano senza soluzione di continuità tra i due territori comunali (*gli immobili pignorati, nonostante siano allocati in due comuni diversi, di fatto sono posti sulla stessa strada ed uno di fronte all'altro*) a media densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali popolate e popolari, con scarsa presenza di servizi e con una qualità del tessuto sociale non alta, con la presenza di abitazioni popolari e civili, poche attività commerciali e di servizio, in fabbricati che ben testimoniano lo stile dell'edilizia economica realizzata su iniziativa privata, data la sua destinazione d'uso, la tipologia, gli accessori, e le condizioni generali che caratterizzano i fabbricati, il grado di recettività del mercato risulta essere sufficiente.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità (*stima limitata ai soli beni immediatamente fruibili, lo scantinato e l'immobile n. 5 non essendo utilizzabili e comparabili sul mercato dei fitti saranno stimati utilizzando il solo metodo comparativo-sintetico*).

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nelle zone urbane a cavallo dei territori comunali di San Marcellino e Trentola Ducenta dove sono posti gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità immediatamente utilizzabili avente le stesse caratteristiche, per gli immobili nn. 1, 2 e 4 è pari ad € 450,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 5.400,00.



Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitto, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano sempre intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 3.780,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3%.

Per cui il più probabile valore di mercato degli immobili risulta essere:

immobile n. 1 - $V = € 3.780,00 / 0,03 = €126.000,00$;

immobile n. 2 - $V = € 3.780,00 / 0,03 = €126.000,00$;

immobile n. 4 - $V = € 3.780,00 / 0,03 = €126.000,00$;

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili allocati nell'ambito territoriale posto a cavallo tra i territori delle Città di San Marcellino e Trentola Ducenta il cui prezzo al mq. di superficie commerciale, per gli alloggi non nuovi immediatamente fruibili (*nn. 1, 2, e 4*) è oscillato tra € 1.000,00 ed € 1.400,00, mentre per quelli non fruibili (*n. 4*) il valore si è attestato nella forbice tra € 700,00 ed € 1.000,00 €/mq di superficie commerciale, il prezzo degli immobili ad uso deposito posti ai piani interrati e senza accesso carrabile (*n. 3*) è oscillato tra 500,00 e 700,00 €/mq di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso stato d'uso e di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, qualità tipologica del circondario etc..

Considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che gli immobili in questione per il mercato immobiliare di zona hanno i seguenti valori:

- immobili abitativi immediatamente fruibili - € 1.200,00 al mq. di superficie commerciale;
- immobile abitativo non utilizzabile (*n. 5*) - € 850,00 al mq. di superficie commerciale;
- locali deposito interrati (*n. 4*) - € 500,00 al mq. di sup. commerciale;



Per tutto quanto sopra, il valore di mercato dei diversi beni risulta pari pertanto a:

- immobile n. 1, sup. commerciale mq. 74,00 x €/mq 1.200,00 = € 88.800,00;
- immobile n. 2, sup. commerciale mq. 92,00 x €/mq 1.200,00 = € 110.400,00;
- immobile n. 3, sup. commerciale mq. 65,00 x €/mq 500,00 = € 32.500,00;
- immobile n. 4, sup. commerciale mq. 92,00 x €/mq 1.200,00 = € 110.400,00;
- immobile n. 5, sup. commerciale mq. 50,00 x €/mq 850,00 = € 42.500,00;

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente gli immobili, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed a quello urbanistico.

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

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 5% 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, quella non residenziale e quella commerciale degli immobili periziati;
- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadrato di superficie commerciale ed il valore complessivo dei beni, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), per i soli immobili posti nel tenimento del Comune di San Marcellino è stato ridotto del 50% in modo da compensare l'assenza della legittimità urbanistica;
- 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 confrontando beni omogenei e con uguali caratteristiche tipologiche e di utilizzazione 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 (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia, degli oneri per la regolarizzazione urbanistica*), non è stato depurato di spese condominiali in quanto non vi è amministrazione;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 227/2020 dell'R.G.E. promossa da AMCO S.p.A. in danno dei signori [REDACTED] e [REDACTED], poste rispettivamente nel Comune di San Marcellino, al Corso Italia civico 427 e nel comune di Trentola Ducenta alla Via Natale di Roma, 75, organizzati in cinque distinti lotti e riportati in catasto con gli identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso:

- **immobile n. 1 - lotto n. 1** - l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 1, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 145,64 e confina a nord con con il cortile comune ad est con area libera annessa alla particella 567 di proprietà di terzi, a sud con il Corso Italia e ad ovest con l'androne del fabbricato;
- **immobile n. 2 - lotto n. 2** - l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 2, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, R.C. 194,19 e confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il cortile comune e ad ovest con area libera riportata in catasto al foglio 4, particella 79 di proprietà di terzi estranei;
- **immobile n. 3 - lotto n. 3** - l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 4, categ. C/2, classe 1, consistenza mq. 41,00, R.C. 63,52 e confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella



567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il terrapieno sottostante il cortile comune e ad ovest con il terrapieno sottostante gli alloggi dei piani superiori;

- **immobile n. 4 - lotto n. 4** - l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di San Marcellino, foglio 4, particella 5331, sub. 3, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 4, R.C. 194,19 e confina a nord con area libera riportata in catasto al foglio 4 particella 80 di proprietà di terzi estranei, ad est con area libera annessa alla particella 567 del foglio 4 di proprietà di terzi estranei, a sud con il cortile comune e ad ovest con area libera riportata in catasto al foglio 4, particella 79 di proprietà di terzi estranei;
- **immobile n. 5 - lotto n. 5** - l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Trentola Ducenta, foglio 6, particella 860, sub. 2, categ. A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, R.C. 80,05 e confina a nord con il fabbricato riportato in catasto al foglio 6, particella 968, ad est con cortile comune, a sud con fabbricato prop. Costanzo e ad ovest con fabbricato riportato in catasto al foglio 6, particella 198;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda, è pari a:

- - **immobile n 1- lotto n 1 - € 51.000,00** (*euro cinquantunomila/00*);
- - **immobile n 2- lotto n 2 - € 56.000,00** (*euro cinquantaseimila/00*);
- - **immobile n 3 - lotto n 3 - € 15.500,00** (*euro quindicimilacinquecento/00*);
- - **immobile n 4 - lotto n 4 - € 56.000,00** (*euro cinquantaseimila/00*);
- - **immobile n 5 - lotto n 5 - € 40.000,00** (*euro quarantamila/00*);

valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni di legge, sopra indicate.

Il valore determinato tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge che sicuramente sono determinanti nel posizionarlo ai margini del mercato immobiliare di zona; di contro, 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 (*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.

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, 4 settembre 2023

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

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

