

*Andrea Casillo*  
*Perito Edile*

**Tribunale Civile di Torre Annunziata**

Ufficio Esecuzioni

G.E. dott.ssa Emanuela MUSI

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 41/2023 promosso dalla  
Value Italy SGR S.p.A. in danno della signora [REDACTED] + 2

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



**Premessa**

Con provvedimento del 4 settembre 2023, il G.E. dott.ssa Emanuela Musi, 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. 41/2023 dell'R.G.E. promossa dalla VALUE ITALY SGR S.p.A. in danno dei signori [REDACTED] e [REDACTED]

Il 6 settembre 2023, 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, dott.ssa Marcella LUCA, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso al bene pignorato per il 5 ottobre 2023.

Nella data prevista l'accesso, alla presenza del custode giudiziario, del debitore [REDACTED] e della signora [REDACTED] delegata dalla debitrice signora [REDACTED] si tenne senza alcun ostacolo, nel corso dello stesso furono eseguiti il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato nonché alla raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (*cfr. verbale di accesso allegato*).

**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 Niccolò Tiecco da Perugia, in sostituzione della documentazione ipo-catastale, 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 per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono alla descrizione del bene riportato nel titolo di provenienza (*atto notarile pubblico di concessione d'ipoteca del 26 novembre 2010, per notaio Silvano Fabbrocini, trascritto a Napoli 2 ai nn. 13624/6642 il 12 dicembre 2010*) e nella nota di trascrizione del pignoramento del 21 febbraio 2023.



Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile pignorato (*locale artigianale adibito alla lavorazione del marmo*) attualmente è nel possesso dei debitori ed è in disuso (*cfr. verbale d'accesso*), lo stesso pervenne ai debitori, germani [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà in comune ed indivisa nella misura della metà ciascuno e per l'intero usufrutto alla di loro madre signora [REDACTED]

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 eseguiti il 26 gennaio 2023, ha sottoposto a pignoramento la seguente unità immobiliare di proprietà, ognuno per i propri diritti, dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

- locale ad uso artigianale posto nel Comune di Torre del Greco, al piano terra del fabbricato con accesso dal civico n. 35 di Via del Cimitero, riportato in catasto con gli identificativi foglio 20, particella 304, sub. 101, categ. C/3, classe 2, consistenza mq. 165, R.C. 937,37;

Il diritto di piena proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore dei debitori ed in particolare:

- locale ad uso artigianale Via del Cimitero, 35, pervenuto ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per successione legittima regolata da testamento depositato all'ufficio del registro di Napoli 2 il 28 febbraio 1995 con il quale veniva attribuito ai signori [REDACTED] la nuda proprietà ed alla signora [REDACTED] il diritto di usufrutto.

Il titolo è stato, acquisito in copia ed allegato alla presente, nello stesso il bene pignorato viene identificato con i dati catastali, come indicati nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata agli atti della procedura.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione delle particelle indicate negli atti del processo esecutivo.



La mappa catastale è stata confrontata con l'aerofotogrammetria e la foto satellitare della zona, i tre 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 una unità immobiliare autonomamente utilizzabile (attualmente accorpato ad altro immobile estraneo al pignoramento), facente parte di un fabbricato, posto nella semi periferia urbanizzata di Torre del Greco, con doppio ingresso direttamente dalla strada civici nn. 31 e 33.

La zona semi periferica dove è posto il bene, iniziò a svilupparsi a partire dalla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, con interventi edilizi scomposti e non organici che ampliarono il preesistente centro urbano cittadino verso est sull'asse della SS 18 Tirrena Inferiore.

L'immobile produttivo, attualmente accorpato ad altro bene estraneo alla procedura esecutiva, è parte di un piccolo fabbricato condominiale composto da piano terra e due piani sovrastanti realizzato con struttura portante verticale mista in murature e cemento armato, il bene pignorato ha accesso esclusivo direttamente ed unicamente dalla strada attraverso due ampi varchi sia pedonali che carrabili; lo stesso, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Torre del Greco, in ditta ai debitori eseguiti, con gli estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

### **descrizione immobile**

unità immobiliare ad uso artigianale nella cui maggiore consistenza sono ricavati due vani di cui uno adibito ad ingresso e l'altro ad ufficio oltre ai servizi igienici, il locale produttivo, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, attualmente è adibito a laboratorio per la lavorazione di marmi dismesso con la presenza di materiali grezzi e macchinari di lavorazione; il bene presenta uno stato di manutenzione generale appena sufficiente e risulta utilizzabile in tutte le sue parti.



La stessa, posta al piano terra del più vasto fabbricato, ha accesso diretto, pedonale e carrabile, dalla pubblica via a mezzo di due ampi vani contrassegnati dai civici nn. 31 e 33, con il piano di calpestio posto alla stessa quota del marciapiedi pubblico, si compone di un ampio ambiente d'ingresso (*civico 33*) dal quale è possibile accedere sia all'ufficio che alla sala lavorazione, quest'ultima accessibile anche direttamente dalla strada, attraverso il varco segnato con il civico n. 31.

Nell'ufficio oltre ad un piccolo ripostiglio aereo realizzato su un soppalco, è presente un bagno con disimpegno d'ingresso mentre nella sala lavorazione è stato ricavato un altro bagno ed un piccolo spogliatoio i due servizi igienici ed i due accessori presentano l'altezza libera inferiore a quella del resto della consistenza di circa 1 metro.

I servizi igienici, il disimpegno, lo spogliatoio ed una parte della sala lavorazione, come indicato sul grafico di rilievo allegato alla presente, rappresentano un ampliamento alla originaria consistenza del locale, realizzata con materiali leggeri (*muri perimetrali in lapil cemento e copertura in lamiera*) ed in aderenza alla vecchia consistenza.

L'immobile è dotato delle seguenti finiture, le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera (*quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica e/o marmo*); la pavimentazione è costituita da un masso in cls con scaglie di marmo le porte interne sono in alluminio, gli infissi esterni in ferro e vetro sono dotati di grate di protezione in ferro, i varchi di accesso, pedonali e carrabili, sono dotati il civico n. 31 di un cancello in ferro a doppia anta ed il civico n. 33 di un avvolgibile in ferro.

Il bene descritto, a destinazione d'uso artigianale (*destinazione riportata in catasto, oggi e all'epoca del primo accatastamento, oltre che nel titolo edilizio rilasciato per la sua edificazione e nel successivo condono edilizio*), è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) il cui funzionamento non è stato possibile verificare per il distacco dalle reti di distribuzione elettrica ed idraulica, presenta le seguenti dimensioni:

- ingresso, superficie utile mq. 17.00 circa; altezza libera, mt. 4,00;
- ufficio con bagno, superficie utile mq. 26.00 circa, altezza libera, mt. 3,70 che si riduce a mt. 3,10 nel bagno e mt. 2,55 sotto il soppalco;
- locale lavorazioni con bagno e spogliatoio, superficie utile mq. 115.00 circa con altezza libera di mt. 3,65;



il tutto per una superficie commerciale, calcolata con i criteri indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, pari a mq. 190,00 circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta ai debitori, ognuno per i propri diritti, [REDACTED] usufruttuaria, [REDACTED] e [REDACTED] nudi proprietari per il 50% ciascuno, con gli identificativi Comune di Torre del Greco - Via Del Cimitero, 35, piano terra, foglio 20, particella 304, sub. 101, categ. C/3, classe 2, Cons. mq. 165, Rendita Catastale € 937,37, confina nell'insieme a nord con viale privato di disimpegno tra fabbricati riportato in catasto terreni al foglio 20, particella 113, ad est con altro locale produttivo (*attualmente accorpato al bene pignorato*) riportato in catasto terreni al foglio 20, particella 304, a sud con la via Del Cimitero e ad ovest con viale privato di ingresso ad altri fabbricati contrassegnata dal civico n. 37 di via del Cimitero.

#### 4. identificazione catastale beni pignorati

L'immobile pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta ai debitori eseguiti, ognuno per i propri diritti, [REDACTED] usufruttuaria, [REDACTED] e [REDACTED] nudi proprietari per il 50% ciascuno, con i seguenti identificativi:

- Comune di Torre del Greco, Via Del Cimitero, 35, piano terra, foglio 20, particella 304, sub. 101, categ. C/3, classe 2, Cons. mq. 165, Rendita Catastale € 937,37;

del bene, sono stati reperiti, ed allegati alla presente, la planimetria, l'estratto storico catastale e la mappa di zona.

Gli atti catastali risalgono al 23 febbraio 1995, gli stessi furono presentati in variazione per frazionamento e diversa distribuzione interna di un precedente accatastamento registrato al n. 2909 del 1970 (*attualmente irreperibile*).

La particella del catasto terreni (*foglio 20, particella 620*) su cui insiste il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde, dopo la bonifica d'ufficio dell'identificativo catastale a quella presente nel catasto urbano dove sono allibrati i beni (*foglio 20, particella 304*).

Alla luce di ciò, si può senza dubbio alcuno affermare che gli identificativi del bene indicati nel pignoramento, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nell'atto di provenienza in favore dei debitori.



Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalla planimetria catastale reperita, ad esclusione delle modifiche alla distribuzione interna e l'accorpamento ad altra unità adiacente, estranea al pignoramento, mediante la demolizione di una parte della muratura perimetrale; dette modifiche non incidono sulla univoca identificazione del bene pignorato.

5. *dire se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote:*

Il bene di cui alla presente, alla data di trascrizione del pignoramento, 21 febbraio 2023, era di proprietà, ognuno per i propri diritti, dei debitori esegutati, per la nuda proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] e per l'usufrutto di [REDACTED]

6. *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica:*

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.

Trattandosi di parti, autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

7. *formazione dei lotti di vendita*

La piena proprietà del bene pignorato, per la sua natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si presta indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita.

La costituzione del lotto unico, tenuto conto delle caratteristiche del bene, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto così identificato:

### **IMMOBILE unico LOTTO unico**

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, attualmente non utilizzato nonostante la presenza di apparecchiature e materie prime e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, posta al piano terra del fabbricato in Torre del Greco, nelle vicinanze del cimitero cittadino, alla Via del Cimitero, 31 e 33;



- l'immobile pignorato, si compone nella sua interezza di un unico grande ambiente di forma pressoché trapezoidale nella cui maggiore consistenza sono ricavati un ambiente d'ingresso, un ufficio, due bagni, un disimpegno, uno spogliatoio e la sala lavorazione (attualmente il bene, sul lato nord-est è accorpato ad altro bene estraneo al pignoramento ragione per cui l'aggiudicatario provvederà a ricostruire il tratto di muro perimetrale demolito come indicato sul grafico di rilievo allegato), lo stesso confina a nord con il viale privato di disimpegno tra fabbricati riportato in catasto terreni al foglio 20, particella 113, ad est con altro locale produttivo (attualmente accorpato al bene pignorato) riportato in catasto terreni al foglio 20, particella 304, a sud con la via Del Cimitero e ad ovest con viale privato di ingresso ad altri fabbricati contrassegnata dal civico n. 37 di via del Cimitero;
- il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Torre del Greco, Via Del Cimitero, 35, piano terra, foglio 20, particella 304, sub. 101, categ. C/3, classe 2, Cons. mq. 165, Rendita Catastale € 937,37;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione di modifiche interne e dell'accorpamento ad altro bene, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle zone a valle della SS 18 del territorio comunale, dall'esame del fascicolo della licenza edilizia rilasciata all'originario proprietario/costruttore, signor ██████████ (licenza edilizia n. 68 del 22 aprile 1967), **è risultato che il bene pignorato fu realizzato in totale difformità del titolo edilizio, ragione per cui, successivamente, le difformità edilizie furono oggetto di una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 assunta al protocollo del Comune di Torre del Greco il 25 giugno 1986 al n. 63073;**
- dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale, il grafico della licenza edilizia e quello del condono edilizio è risultato che l'immobile nel medio termine ha subito modifiche e trasformazioni (diversa distribuzione interna e modifica del prospetto su strada mediante la trasformazione del varco civico n. 31) la cui esecuzione era ed è subordinata al rilascio di idoneo titolo edilizio il quale non risulta essere mai stato richiesto, ragione per la quale il bene è da considerarsi urbanisticamente difforme e non legittimo;
- prezzo base € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).





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

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 21 febbraio 2023, e fino al ventennio precedente si rileva il seguente unico passaggio traslativo:

- il bene pignorato pervenne ai debitori per la nuda proprietà e per la quota del 50% in comune ed indiviso ai signori [REDACTED] e [REDACTED] e per l'usufrutto alla signora [REDACTED] per successione legittima in morte del padre e marito, signor [REDACTED] avvenuta il 30 agosto 1994, regolata da testamento registrato il 28 febbraio 1995 al n. 1552 - successione trascritta a Napoli 2 il 28 maggio 2019 ai nn. 26114/20579.

9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione sintetica del bene e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento, sono conformi a quelli attuali, i dati e la planimetria, consentono la univoca identificazione del bene.

10. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta, al netto delle modifiche interne, lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e consente la univoca identificazione del bene, ragione per la quale il sottoscritto ritiene che non è necessario procedere a variazioni di aggiornamento.

11. 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 alla provenienza del bene pignorato, è stato reperito ed allegato alla presente l'atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità e di concessione di ipoteca



a seguito di erogazione di mutuo per notaio Silvana Fabbrocini da Napoli del 26 novembre 2010 repertorio n. 13624.

La relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale depositata dal creditore nel fascicolo d'ufficio, erroneamente indica quale titolo di provenienza ante ventennio del bene pignorato (*in particolare del suolo su cui sorge lo stesso*) l'atto di compravendita in favore del dante causa dei debitori per notaio Giuliano Lacovara da Torre del Greco del 7 marzo 1979, rep. 14979 (*anch'esso reperito ed allegato alla presente*).

Dalla lettura di detto atto si evince che lo stesso non è relativo al suolo su cui sorge il bene pignorato, ma ad un piccolo complesso di vani terranei adibiti ad abitazione con retrostante e latistante zonetta di terreno, riportato in catasto al foglio 20 particella 302 sub 1 fabbricato rurale e particella 304 frutteto, adiacente sul lato est al fabbricato di cui è parte il bene pignorato.

12. 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 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:

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato realizzato, nell'attuale consistenza in periodi diversi, la prima parte in forza di licenza edilizia mentre le trasformazioni successive in assenza di titoli abilitativi, in particolare:

Il fabbricato ed il nucleo più antico dell'immobile pignorato, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 68 del 22 aprile 1967, rilasciata dal sindaco del Comune di Torre del Greco al padre e marito degli attuali debitori, signor [REDACTED]

Successivamente alla edificazione, il fabbricato ed in particolare il bene pignorato, subirono notevoli trasformazioni ed ampliamenti realizzati abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo edilizio

Per gli abusi edilizi realizzati, il dante causa dei debitori, signor [REDACTED] inoltrò nei termini una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, assunta al protocollo del Comune di Torre del Greco il 25 giugno 1986 al n. 63073, con la quale, tra l'altro chiedeva la sanatoria del bene pignorato nella consistenza come riportata in catasto.



Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato, la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U., gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia e quello del condono edilizio, è risultato che l'immobile pignorato, nel medio termine, ha subito ulteriori modifiche e trasformazioni (*diversa distribuzione interna, modifica del prospetto su strada mediante l'ampliamento del varco civico n. 31 oltre all'accorpamento con altro bene estraneo alla procedura*) la cui esecuzione era ed è subordinata al rilascio di idoneo titolo edilizio il quale non risulta essere mai stato richiesto, ragione per la quale il bene è da considerarsi urbanisticamente difforme e non legittimo.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Torre del Greco, ulteriori titoli edificatori abilitanti e/o richieste di titolo autorizzativo e/o istanze di condono.

Le difformità riscontrate successive alla presentazione del condono edilizio, non recano pregiudizio e disequilibrio agli standard urbanistici di zona.

Le opere abusive realizzate, (*difformità interne e modifica del prospetto sulla strada*) **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 anteriori 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 al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevedono che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi, siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*); nel caso in questione, le opere realizzate in difformità non sono databili e le ragioni di credito per cui si procede sono successive al 1° ottobre 2003.

La possibilità di legittimare l'attuale stato dei luoghi per le vie ordinarie **non è possibile**, l'aggiudicatario potrà sanare la consistenza e la disposizione interna riportata in catasto e sui grafici allegati all'istanza di condono edilizio mediante l'inoltro di una SCIA che abbia ad oggetto il ripristino delle modifiche apportate al bene.

A seguire l'aggiudicatario provvederà alla integrazione documentale, tecnica, amministrativa ed economica dell'istanza di condono edilizio già esistente (*legge 47/85, prot.*



n. 63073 del 25 giugno 1986, fascicolo/pratica 6031) necessaria e propedeutica al successivo rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona B/5 (*zona di completamento al centro urbano*) di cui alle norme d'attuazione del Piano Regolatore della città di Torre del Greco, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 2598 del 18 ottobre 1978.

Il territorio del Comune di Torre del Greco, ricade nella zona rossa per il rischio Vesuvio di cui alla Legge Regionale n. 21/2003 poi modificata dalla L.R. n. 16/2014.

L'ambito territoriale ricade in zona R.U.A. (*Recupero Urbanistico e restauro paesistico Ambientale*) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. del 4 luglio 2002, avente valenza di norma immediatamente vincolante e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali.

Gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

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

Per il bene in questione, non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

13. verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica:

Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo autorizzativo.

Il certificato di destinazione urbanistica è previsto solo nel caso di trasferimento di terreni non interessati da costruzioni e/o a cui è stata modificata la destinazione d'uso (*parcheggi, piazzali di manovra, rimessaggi etc.*).

14. quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la eventuale legittimazione delle difformità edilizie ed il ripristino dello stato dei luoghi come riportato dalla planimetria



catastale e dal grafico del condono edilizio, possono essere quantificati, in via del tutto prudenziale, in € 25.000,00, importo che tiene conto delle oblazioni degli oneri concessori, dei diritti amministrativi, degli onorari del professionista incaricato e di quanto necessario ad eseguire i lavori di ripristino e per la costruzione del tratto di muro attualmente demolito

15. riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta lo stato dei luoghi prima delle modifiche interne rilevate nel corso dell'accesso; la stessa, nonostante le dette difformità, consente la univoca identificazione del bene pignorato.

L'identificativo catastale corrisponde a quello riportato nei registri immobiliari.

Il sottoscritto, per le motivazioni già espresse in precedenza, ritiene non necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122.

16. 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, adibito a laboratorio per la lavorazione di marmi, attualmente in disuso, è nel possesso materiale dei debitori e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario.

17. informazioni relative alle spese di gestione condominiale ad eventuali procedimenti in corso

Il bene pignorato è posto in un piccolo fabbricato di tipo familiare composto complessivamente da tre unità immobiliari, non dotato di amministrazione condominiale costituita, gli stessi comproprietari all'evenienza si preoccupano di risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene immobile per cui si procede.



18. 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 e la commerciabilità, in particolare:

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

Al momento quindi, non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro i debitori eseguiti ed avente ad oggetto il bene pignorato, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto, risultano le seguenti formalità:

- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 52574/10162 del 2 dicembre 2010, a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. p. A. con sede in Torre del Greco, contro i debitori, signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato, per complessivi € 418.330,00 a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario di € 134.000,00;
- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 34289/4628 del 26 luglio 2017, a favore di Banca di Credito Popolare Soc. Coop. p. A. con sede in Torre del Greco, contro i debitori, signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato, per complessivi € 290.000,00 a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario di € 145.000,00;
- o pignoramento immobiliare trascritto il 21 febbraio 2023 ai nn. 9262/6712, a favore del creditore procedente, Value Italy società di gestione del risparmio S.p.A. con sede in Firenze, contro i debitori, signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto giudiziario di Torre Annunziata del 3 febbraio 2023, rep. 255/2023, avente ad oggetto il bene di cui alla presente.



Nel caso il bene venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, saranno cancellate le tre trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate.

19. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La casistica del quesito, non ricorre per il bene oggetto della presente procedura.

20. indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità, ivi inclusi quelli artistici, storici, paesaggistico, idrogeologico etc.;

I beni pignorati non sono gravati da diritti reali a favori di terzi e non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

21. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Dalle verifiche effettuate è risultato che il bene non è e non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

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

Come già anticipato, il bene pignorato è parte di un piccolo fabbricato familiare composto complessivamente da tre unità immobiliari, non dotato di amministrazione condominiale costituita, gli stessi comproprietari all'evenienza si preoccupano di risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

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

24. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;

Poiché l'immobile in questione, è posto in una zona residenziale semi periferica della Città di Torre del Greco costituitasi nelle aree libere a ridosso del centro urbano, in ottemperanza alle previsioni di sviluppo urbanistico, con densità abitativa non alta, avente le caratteristiche specifiche delle zone di espansione periferica di medio livello e sufficiente qualità del tessuto sociale, con la presenza scarsa di abitazioni civili e di attività commerciali ed una significativa allocazione di attività di servizio, edifici scolastici e di pubblica sicurezza; i fabbricati della zona ben testimoniano lo stile dell'edilizia



progettualmente non proprio moderna, di contro la viabilità urbana è ben collegata alle arterie principali del territorio comunale ed extra comunale.

Considerata la tipologia, l'allocazione, gli accessori e la destinazione d'uso, il grado di recettività del bene da parte del mercato immobiliare, risulta appena sufficiente.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quello pignorato è in condizione di essere immediatamente fruibile e quindi, capaci di produrre reddito nell'immediato, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite.

### **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.

Nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche e delle utilizzazioni a cui può essere destinato il bene, il saggio si può fissare tra il 4,5 ed il 5,5% per le destinazioni artigianali ed in genere per le non residenziali, oscillazione dovuta alle diverse allocazioni degli immobili ed in particolare alle differenti tipologie e destinazioni d'uso.

In particolare nella zona della città di Torre del Greco; dove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente stima, attualmente il canone mensile di immobili con le stesse caratteristiche è di € 5.0/mese/mq. comm. per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 11.400,00.

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

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 7.980,00.

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 5,0 %.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a:

- Valore immobile € 7.980,00/ 0,050 = € **159.600,00**.

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

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili a quelli pignorati, il prezzo unitario per gli immobili a destinazione d'uso artigianale, è oscillato tra 800,00 e 1.000,00 € al mq. di superficie commerciale (*nel caso di specie la sup. comm. è stata determinata applicando i criteri indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*).

Le differenze sono dovute al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al numero dei vani, al livello di piano ed in particolare alla possibilità di fruizione del bene rispetto alla destinazione d'uso dello stesso.

Nel caso di specie, considerate tutte le variabili che caratterizzano il bene, si può senza dubbio fissare come valore unitario per mq. commerciale € 900,00

Per tutto quanto detto, considerate le variabili di caratterizzazione, il valore di mercato risulta pari ad € **171.000,00** (*sup. commerciale mq. 190,00 x €/mq 900,00*).

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed alle problematiche urbanistiche, 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 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, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dei diversi ambiti territoriali omogenei.



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

- il valore determinato indicato nelle conclusioni, 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:
  - superficie utile calpestabile mq. 158,00 circa;
  - altezze libere - ingresso mt. 4,00, ufficio mt 3,70, lavorazione mt. 3,65 mt.;
  - superficie commerciale complessiva mq. 190,00;
- nelle risposte al quesito n. 24 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 indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto di € 25.000,00 € necessari alla legittimazione urbanistica del bene (*ripristino stato dei luoghi costruzione del muro di divisione da altro bene ed integrazione condono edilizio già presentato ai sensi della legge 47/85*), come indicato al punto 14;
- 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 conclusione di cui appresso (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e della riduzione per gli oneri urbanistici*), 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 41/2023 dell'R.G.E. promossa dalla VALUE ITALY SGR S.p.A. in danno dei signori [REDACTED] e [REDACTED] posto nel Comune di Torre del Greco, al piano terra del fabbricato di Via del Cimitero a cui si accede dai civici nn. 31 e 33, individuato in catasto con i seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **dati catastali** - Comune di Torre del Greco - Via Del Cimitero, 35, piano terra, foglio 20, particella 304, sub. 101, categ. C/3, classe 2, Cons. mq. 165, R. C. € 937,37;
- **confini** - a nord con viale privato di disimpegno tra fabbricati riportato in catasto terreni al foglio 20, particella 113, ad est con altro locale produttivo (*attualmente accorpato al bene pignorato ed estraneo alla procedura*) riportato in catasto terreni al foglio 20, particella 304, a sud con la via Del Cimitero e ad ovest con viale privato di ingresso ad altri fabbricati contrassegnata dal civico n. 37 di via del Cimitero;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda, è pari ad € 130.000,00 (*euro centotrentamila/00*).

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto 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 del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 9 gennaio 2024

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbale di accesso;  
b) rilievo planimetrico;  
c) rilievo fotografico;  
d) atti catastali;  
e) atti urbanistici;  
f) copia titoli di provenienza in favore dei debitori;  
g) ispezioni ipotecarie;  
h) parcella.

