

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**TRIBUNALE DI NAPOLI****V[^] SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 577/2013**

G.E. **dott.sa Elisa Asprone**

Esperto Stimatore: **Ing. Maria Laura Martino**

Con provvedimento del 10 gennaio 2023, il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Elisa Asprone, disponeva che il ctu chiarisse i seguenti punti:

- 1) precisi il ctu che il complesso immobiliare del tipo industriale ed uffici non ha accesso diretto dalla Via San Rocco Comune di Marano, ma attraverso una strada interpodereale denominata tratturo;
- 2) precisi il ctu che il suolo di mq 500 con accesso diretto dal civico n.93 di Via San Rocco riportato in catasto terreni del Comune di Marano al foglio 6 particella 1524 è di proprietà esclusiva dal 26.4.2017 della , società non esecutata;
- 3) precisi il ctu che la zona tratteggiata(indicazione di tratturo) nella rappresentazione grafica della particella 1466 e precedentemente della particella 1028 non viene riportata nella rappresentazione grafica della particella 1524.

Mentre in tutti gli atti di compravendita viene espressamente indicata, la fascia di terreno di m. 3,50 che unitamente alla stessa fascia gravante sui fondi adiacenti, forma la stradina di m.7 tra i civici 93 e 95 come accesso ai fondi, che non hanno accesso diretto dalla pubblica Via San Rocco o Via Padreterno;

- 4) precisi il ctu le ragioni per le quali ha indicato un valore minimo di mercato (€ 880 al mq) ed ha decurtato tale valore minimo di un ulteriore 30%.

Mentre i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi al semestre 2021/2 commerciale, indicano un valore minimo di € 980 al mq ed un valore massimo di € 2000 al mq, con una valutazione media di € 1.490 al mq.

E' noto che il valore OMI è piu basso rispetto al valore di mercato;

- 5) precisi il ctu quali elementi di supporto abbia utilizzato per giustificare la decurtazione del 30%



sul prezzo della stima anche tenendo presente che allo stato attuale il mercato ha una tendenza a crescere e non a decrescere.

Ciò premesso, sulla base di quanto emerso dal sopralluogo effettuato in data 23 gennaio 2023 sui luoghi di causa e di quanto già agli atti, si riporta quanto richiesto:

1) il complesso immobiliare del tipo industriale ed uffici non ha accesso diretto dalla Via San Rocco Comune di Marano, ma attraverso una strada interpoderale denominata tratturo;







2) la particella riportata in catasto terreni del Comune di Marano al foglio 6 particella 1524 non è oggetto di mandato e, pertanto, chi scrive non ha acquisito notizie in merito;

3) esaminato l'estratto di mappa allegato alla perizia del geom. [redacted] ed in ragione del sopralluogo effettuato in data 23 gennaio 2023, la scrivente precisa che la zona di tratturo è compresa nella particella 1524, oggetto di compravendita del 2017 così come precisato dal ctp. Sul punto è il caso di evidenziare che con atto di compravendita del 24.12-1991, di cui agli atti, la società [redacted] ha acquistato dal sig. [redacted] la zona di terreno identificata al catasto urbano al foglio 6 particella 1028 confinante con restante proprietà del predetto [redacted] e con proprietà della società [redacted] e strada di lottizzazione. Dalla disamina del predetto titolo all'art. 2 del citato contratto di compravendita, il notaio rogante precisava che sulla particella alienata gravava e grava servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla striscia larga m.4 che unitamente ad altra fascia di ugual misura di proprietà della società [redacted] costituisce un viale interpoderale che si diparte dalla strada provinciale San Rocco fino a raggiungere il confine sud della particella 156. Difatti esaminando l'estratto di mappa, si evince che la linea di tratturo attraversa le particelle confinanti 955 e 1525;



4) la scelta del valore minimo di € 880,00 al mq tiene conto della vetustà del bene che, rispetto all'ultima valutazione risalente a dicembre 2015 ha subito un deprezzamento per incremento della sua età. Inoltre i valori unitari a mq indicati dall'avvocato fanno riferimento ad una zona commerciale generica del comune di Marano, mentre la scrivente ha tenuto conto della zona semicentrale in cui ricade il bene pignorato;

5) gli elementi utilizzati da chi scrive per la decurtazione del 30% sul valore di stima attengono principalmente alla vetustà del cespite e della procedura esecutiva visto che il pignoramento è stato notificato nel lontano 2013. In ogni caso la circostanza per la quale la particella 1524 è stata oggetto di compravendita nel 2017 impedendo, di fatto, l'accesso al cespite dalla strada provinciale Via San Rocco , giustifica la decurtazione predisposta dalla scrivente, posto che l'unico accesso possibile al cespite staggito avviene dalla strada interpodereale costituita dalla predetta linea di tratturo di cui alla compravendita del 1991.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

L'Esperto Stimatore

Ing. M.L.Martino

