



Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

XIV[^] sezione

G.E. Presidente dott.ssa Maria BALLETTI

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 460/2021 promosso da

. in danno della signora 

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

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)

Premessa

Con provvedimento notificato il 6 giugno 2023, il G.E. dott.ssa Maria BALLETTI, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, con domicilio professionale in Napoli, Via Toledo, 429 e studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli al n. 7228, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 460/2021 dell'R.G.E. promossa da [REDACTED], in danno della [REDACTED].

Il 6 giugno 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, avv. Pierluigi NICOTINA, fu fissato l'accesso ai beni pignorati per il 20 giugno 2023, ore 16,30.

Nella data fissata l'accesso al bene si tenne regolarmente, nel corso dello stesso, alla presenza del custode e del debitore esecutato, [REDACTED], furono eseguiti senza ostacolo, il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato, nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (cfr. verbale di accesso 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 [REDACTED] da San Giuseppe Jato (PA) dell'8 settembre 2021, 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, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza (compravendita del 19 gennaio 1997 per notaio Francesco Dente da Napoli).

Nel corso dell'accesso è stato verificato che l'immobile pignorato è nel possesso del debitore, [REDACTED] e della sua famiglia (cfr. verbale di accesso).

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

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che i creditori precedenti, con l'atto notificato al debitore esecutato, [REDACTED] il 14 luglio 2021, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel Comune di Napoli, quartiere Fuorigrotta, al Viale Augusto, 16, scala C, piano quarto, int. 12, riportata in catasto con gli identificativi sez. CHI, foglio 23, particella 92, sub. 96.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore della odierna debitrice, atto di compravendita per notaio [REDACTED] [REDACTED] da Napoli del 19 gennaio 2017, rep. 196444.

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

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

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

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

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'appartamento autonomamente utilizzabile, allocato al quarto piano di un vasto fabbricato per abitazioni che costituisce un isolato di non recentissima costruzione; il fabbricato, dotato di un ampio cortile interno ad uso collettivo con ingresso pedonale dal civico n. 16 di Viale Augusto, è posto in un ambito urbano, residenziale e popoloso del quartiere Fuorigrotta, nella parte centrale a ridosso di via Leopardi, Largo Lala e della fermata della ferrovia Cumana.

Al fabbricato di cui è parte il bene pignorato, si accede dall'androne pedonale ove è allocata la portineria, superata la quale, nel cortile in fondo a destra è posta la scala C (*l'ingresso dell'alloggio pignorato è dalla porta a destra per chi esce dall'ascensore*); lo stesso, costituito da nove piani fuori terra, fu realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, mista in muratura e cemento armato, presenta lo stato di conservazione generale, sufficiente.

Nel corso della ispezione effettuata, sono state rilevate trasformazioni delle tramezzature interne e l'adeguamento funzionale rispetto alla edificazione originaria dell'unità pignorata che ne hanno trasformato le originarie caratteristiche tipologiche di organizzazione degli spazi interni.

La disposizione interna originaria è rilevabile dalla planimetria catastale d'impianto risalente al 1964, la quale insieme a quella attuale sono gli unici atti tecnici reperibili in quanto per il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del comune di Napoli, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata all'epoca perché chiuso e non praticabile.

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

descrizione immobile

unità immobiliare con uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente, posta nella scala C, al quarto piano int. 12, con accesso diretto dal pianerottolo delle scale (*porta a destra per chi esce dall'ascensore*), attualmente abitata dal debitore e dalla sua famiglia.

L'alloggio pignorato, si compone nella sua interezza dei seguenti ambienti: ampio tinello con cucina a vista, soggiorno, bagno e camera da letto, completa la consistenza un balcone a livello con affaccio su via Leopardi - largo Lala.

Allo stato, l'appartamento pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture a tinte chiare; i pavimenti del tinello, cucina e bagno sono in ceramica, quelle degli altri ambienti sono in legno (*parquet*), le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante in alluminio (*al momento del sopralluogo quella sul balcone era stata smontata*).

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, non tutti funzionanti perfettamente, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 88,00 mq. circa con altezza libera di 3.05 mt., oltre alla superficie del balcone pari a mq. 8,50 circa, il tutto per una superficie commerciale di complessivi mq. 106,00 circa.

Si precisa che l'impianto idraulico della cucina presenta delle criticità sulla sua tenuta, tanto che attualmente non è utilizzabile e non viene utilizzato, la stessa debitrice in sede di accesso, comunicò che vi erano state infiltrazioni nell'alloggio sottostante e che fino ad allora non erano state eliminate.

Successivamente, con la collaborazione del custode giudiziario, fu rintracciato il proprietario dell'alloggio sottostante, [REDACTED], la quale acconsentì, previo appuntamento, di ispezionare gli ambienti danneggiati dalle infiltrazioni.

Il 12 luglio 2023 fu eseguito il sopralluogo nell'appartamento sottostante quello pignorato, accertando che effettivamente nella camera da letto (*sottostante la cucina*) vi sono evidenti segni di una "importante" infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento pignorato (*cfr rilievo fotografico allegato*) ragione per cui la debitrice è stata invitata a non utilizzare l'impianto idraulico della cucina per evitare l'aggravarsi della situazione fino a compromettere la statica del solaio e condizionare l'abitabilità del sottostante alloggio.

L'aggiudicatario dell'alloggio pignorato, prima di utilizzare l'appartamento in questione, dovrà per forza di cose, procedere alla riparazione dell'impianto idraulico della cucina, la spesa necessaria computata dal sottoscritto prudenzialmente in € 5.000,00, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Il bene, riportato in catasto in ditta al debitore, signora [REDACTED], con gli identificativi, Comune di Napoli - Viale Ottavio Cesare Augusto, 16, scala C, piano quarto, int. 12, sez. CHI, foglio 23, particella 92, sub. 96, categ. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, rendita € 965,77, confina a nord con Via Leopardi, ad est con Largo Lala, a sud con la scala e con l'ascensore e ad ovest con il cortile del fabbricato.

4. identificazione catastale beni pignorati

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

- Comune di Napoli - Viale Ottavio C. Augusto, 16, scala C, piano quarto, int. 12, sez. CHI, foglio 23, particella 92, sub. 96, categ. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, R.C. € 965,77;

dell'immobile pignorato, è stato reperito ed allegato alla presente, l'estratto catastale storico, la mappa di zona e le planimetrie catastali attuale e pregressa.

Gli atti catastali originari risalgono al 1964, la originaria particella del catasto terreni (*n. 92 del foglio 208*) su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricati dove è allibrato il bene pignorato.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*sez. CHI, foglio 23, particella 92, sub. 96*), sono rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza.

Nel corso del sopralluogo, sono state rilevate difformità nella distribuzione interna che ben si evincono confrontando il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e la planimetria catastale storica.

Le modifiche rilevate, riportate sulla planimetria catastale attuale, non incidono sulla corretta ed univoca identificazione del bene pignorato.

5. formazione dei lotti di vendita

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

IMMOBILE unico LOTTO unico

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, in uso al debitore esecutato, XXXXXXXXXXXX, che lo utilizza con la propria famiglia, posta al quarto piano del fabbricato in Napoli, quartiere Fuorigrotta, al Viale Augusto n. 16, con accesso diretto dal pianerottolo della scala C (*ingresso dalla porta a destra per chi esce dall'ascensore*);
- l'alloggio si compone nel suo insieme di un ampio tinello con cucina a vista, soggiorno, bagno e camera da letto, completa la consistenza un balcone a livello con affaccio su via Leopardi - largo Lala. Lo stesso confina a nord con Via Leopardi, ad est con Largo Lala, a sud con la scala e con l'ascensore e ad ovest con il cortile del fabbricato;

- il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli - Viale Ottavio C. Augusto, 16, scala C, piano quarto, int. 12, sez. CHI, foglio 23, particella 92, sub. 96, categ. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, rendita catastale € 965,77;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene dal punto di vista urbanistico, nella sua consistenza originaria, fu realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle zone di espansione residenziale libere nella zona OVEST del territorio comunale, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, per impraticabilità dell'archivio comunale, non è consultabile, per cui non è stato possibile verificarne la legittimità;
- dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (*unici atti tecnici reperibili*) è risultato che l'alloggio è stato ristrutturato senza la necessaria comunicazione SCIA e/o qualsivoglia titolo edilizio, l'aggiudicatario potrà sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con una procedura a sanatoria;
- prezzo base € 200.000,00 (*euro duecentomila/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, 27 agosto 2021, e fino al ventennio precedente, si rilevano due titoli traslativi:

- l'alloggio pignorato, pervenne al debitore, per acquisto fattone dai signori [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per notaio [REDACTED] da Napoli del 19 gennaio 2017 rep. 196444;
- lo stesso bene pervenne ai danti causa del debitore, per acquisto fattone dal signor [REDACTED] con atto di compravendita per notaio [REDACTED] da Napoli del 23 marzo 2007, rep. 22902;
- al signor Antonio Volpe il bene pervenne per acquisto fattone dal signor [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per notaio [REDACTED] da Somma Vesuviana del 19 marzo 1997, rep. 21316.

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 reperito ed allegato alla presente, copia dell'atto di per notaio [REDACTED] da Napoli del 19 gennaio 2017 rep. 196444.

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 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;

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato tra la fine della seconda metà degli anni '50 ed i primi anni '60, nelle zone di espansione residenziale libere esistenti nella zona OVEST del territorio comunale, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, per impraticabilità dell'archivio comunale, gli atti non sono consultabili, ragione per cui non è stato possibile verificarne la legittimità.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. è risultato che l'alloggio pignorato, è difforme da quanto originariamente realizzato.

Le difformità riscontrate, attengono alla ristrutturazione dell'alloggio con la diversa distribuzione interna ed il rifacimento delle finiture e degli impianti.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, e/o di permesso a costruire in sanatoria.

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

Per la legittimazione urbanistica, l'aggiudicatario potrà sanare, le opere interne realizzate, con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità e/o CILA a sanatoria*), come previsto dal regolamento edilizio vigente e dal T.U. sull'edilizia.

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, in forza dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità e/o presentazione di mancata CILA*), dovrà affrontare una spesa determinata in via del tutto prudenziale in € 6.000,00 che comprende il pagamento dell'oblazione, i diritti di segreteria e gli onorari professionali.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è stato possibile verificare se sia mai stato richiesto oppure rilasciato il permesso di abitabilità.

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

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade nella zona urbanistica Bb (*espansione recente*) di cui all'art. 33 delle norme d'attuazione della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, gli interventi consentiti con permesso a costruire singolo, in linea generale attengono, per i fabbricati esistenti, oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, per le attuazioni particolari si rinvia al citato articolo delle norme di attuazione, che qui si intende per completamente trascritto.

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

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato, 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.

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

L'alloggio pignorato è utilizzato dal debitore, [REDACTED], la quale ci vive con la propria famiglia.

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

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

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

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

- iscrizione di ipoteca volontaria del 4.04.2007 reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED];
- iscrizione di ipoteca volontaria del 2.02.2017 reg. gen. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED];
- trascrizione pignoramento del 27 agosto 2021 reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED]

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

- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [REDACTED], a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro il debitore, [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato;
- o pignoramento immobiliare trascritto il 27 agosto 2021 ai [REDACTED], a favore del creditore procedente, contro il debitore, [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

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

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

Come già anticipato, il fabbricato è amministrato dott. [REDACTED] con studio in Napoli alla Via [REDACTED]. Dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che per l'immobile oggetto della presente la quota condominiale ordinaria annuale è pari ad € 732,00 e che i debiti verso l'amministrazione condominiale maturato nell'anno in corso ed in quello precedente è pari a circa € 3.000,00.

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

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

Poiché il bene in questione, è posto, in una zona residenziale della Città di Napoli ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, con servizi primari e secondari ed una discreta qualità del tessuto sociale, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia residenziale realizzata da privati, data la sua destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere buono.

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 similari, 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.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona della Città di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 800,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 9.600,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, 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 a € 6.720,00.

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 dell'immobile risulta essere:

$$V = \text{€ } 6.720,00 / 0,03 = \text{€ } 224.000,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella Città di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra € 2.100,00 ed € 2.300,00 al mq. di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa € 2.200,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 106,00 \times \text{€}/\text{mq } 2.200,00 = \text{€ } 233.200,00.$$

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano, attualmente l'immobile, 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 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, quella non residenziale e quella commerciale dell'immobile periziato, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
 - superficie utile calpestabile mq. 88,00 circa;
 - balcone superficie utile calpestabile mq. 8,50 circa;
 - alloggio altezza libera - 3,05 mt.;
 - superficie commerciale complessiva mq. 106,00;
- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto di € 6.000,00 per la sanatoria degli abusi edilizi interni ed € 5.000,00 per la riparazione dell'impianto idraulico in cucina;
- 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 (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, della riduzione degli oneri per la legittimazione delle difformità interne e per il ripristino dell'impianto idrico della cucina*), è stato depurato di € 3.000,00 per debiti condominiali maturati nell'anno in corso ed in quello precedente;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 460/2021 dell'R.G.E. promossa da [REDACTED] in danno della [REDACTED], posto al quarto piano del fabbricato in Napoli, quartiere fuorigrotta, al Viale Augusto, 16, scala C, int. 12, con accesso diretto dal pianerottolo della scala condominiale (*l'ingresso dell'alloggio pignorato è dalla porta a destra per chi esce dall'ascensore*); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile unico - lotto unico**
 - Comune di Napoli - Viale Ottavio Cesare Augusto, 16, scala C, piano quarto, int. 12, sez. CHI, foglio 23, particella 92, sub. 96, categ. A/2, cl. 6, cons. 5,5 vani, rendita € 965,77; lo stesso confina a nord con Via Leopardi, ad est con Largo Lala, a sud con la scala e con l'ascensore e ad ovest con il cortile del fabbricato;

è pertanto pari in cifra tonda ad € 200.000,00 (*euro duecentomila/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni similari, al netto delle detrazioni di legge, sopra indicate.

Per la determinazione del prezzo unitario di stima non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso del bene in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della

compravendita (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*), non possono essere sostitutive della stima puntuale, la quale tiene in debito conto anche di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente il bene, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

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

Afragola, 7 dicembre 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) parcella.