

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione

G.E. dott. Francesco Abete

Giudizio : procedimento di espropriazione immobiliare n. 1435/10 promosso da

██████████. in danno dei sigg. ██████████.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

- o iscrizione di ipoteca volontaria ai [REDACTED] del 2 marzo 2006, per € 225.000,00 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, e contro i debitori eseguiti, gravante sull'immobile pignorato;
- o iscrizione di ipoteca legale [REDACTED] del 12 febbraio 2010, per € 60.694,44 a favore di Equitalia Polis S.p.A. con sede a Napoli, e contro il solo debitore, signor [REDACTED], gravante sull'immobile pignorato;
- o trascrizione del pignoramento immobiliare per cui si procede in data 13 ottobre 2010 ai nn. 44400/30246, gravante sull'immobile pignorato, a favore della Cassa di risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma, contro i debitori eseguiti.

Per la corretta identificazione del bene pignorato, è stata reperita, ed allegata alla presente, la mappa censuaria di zona.

Relativamente al titolo di provenienza dei beni pignorati, presso lo studio del notaio rogante, dott. Vittorio Margarita, è stato reperito, copia dell'atto di compravendita del 16 marzo 2006, repertorio 42589 con il quale i debitori eseguiti acquistarono il bene.

3. descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, superficie calpestabile, confini, caratteristiche interne ed esterne, dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Il bene pignorato sottoposto ad esecuzione immobiliare di cui della presente, è stato oggetto di lavori di trasformazione che hanno comportato il frazionamento della originaria consistenza in due distinte unità immobiliari autonomamente utilizzabili. Per questo motivo in prosieguo si parlerà di due alloggi che formeranno due distinti lotti di vendita.

Gli immobili sono entrambi parte del fabbricato urbano posto nel Comune di Cardito, località Carditello, alla Via Nuova Belvedere civico n. 20, zona molto antica posta tra la periferia del comune di Frattamaggiore ed il centro di Cardito, gli stessi sono entrambi posti al piano terra del fabbricato, lato destro per chi entra nel cortile dalla strada; gli stessi affacciano esclusivamente sul cortile condominiale.

Detti beni (nella loro originaria consistenza), pervennero ai debitori, sigg. [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone dai sigg. [REDACTED], con atto di compravendita per notaio Vittorio Margarita da Napoli del 16 marzo [REDACTED].

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, composto da piano terra e primo, è dotato di un ampio cortile condominiale a cui si accede direttamente dalla strada,

a mezzo di un androne coperto, che disimpegna tutte le unità in esso presenti e nel quale, in fondo a destra è posta la scala coperta che conduce al primo piano.

Lo stesso, realizzato in epoca remota ed ampliato fino a portarlo all'attuale consistenza nei primi anni '70, con struttura portante verticale in muratura di tufo con elementi in cemento armato ed orizzontale con solai in calcestruzzo alleggerito presenta lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni mediocre.

I cespiti, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuate al N.C.E.U. del Comune di Cardito, in ditta ai debitori eseguiti con gli identificativi di seguito riportati e con i confini, accertati in sede di sopralluogo:

descrizione immobile n. 1

unità abitativa, con un grado di manutenzione sufficiente, attualmente occupata, senza titolo, dalla famiglia della signora [REDACTED], posta al piano terra lato destro del fabbricato a confine con la scala del fabbricato, avente accesso diretto dal cortile, composta dai seguenti ambienti: soggiorno pranzo con angolo cottura, camera da letto e bagno. Allo stato, il bene pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni, in legno sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, funzionanti, può essere allacciato alla rete di distribuzione del metano; lo stesso, presenta la superficie calpestabile pari a 40.00 mq. circa, con altezza libera di 3.60 mt.

L'immobile descritto, è riportato in catasto con gli identificativi, - Comune di Cardito - Via Nuova Belvedere, 20, foglio 7, part.lla 133, sub. 32, piano terra, categ. A/3, cl. 1, cons. vani 2,5, confina a nord con il cortile condominiale, ad est con la scala del fabbricato, a sud con altro fabbricato in catasto foglio 7 particella 142 e ad ovest con altro alloggio di proprietà dei debitori, in catasto sub 33.

descrizione immobile n. 2

unità abitativa, con un grado di manutenzione sufficiente, attualmente occupata, senza titolo, dalla famiglia del signor [REDACTED], posta al piano terra lato destro del fabbricato tra l'androne e l'alloggio di cui al punto precedente, avente accesso diretto dal cortile, composta dai seguenti ambienti: soggiorno pranzo con angolo cottura, camera da letto e bagno. Allo stato, il bene pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri

ambienti sono rifinite con pitture lavabili; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, funzionanti, può essere allacciato alla rete di distribuzione del metano; lo stesso, presenta la superficie calpestabile pari a 43.00 mq. circa, con altezza libera di 3.60 mt.

L'immobile descritto, è riportato in catasto con gli identificativi, - Comune di Cardito - Via Nuova Belvedere, 20, foglio 7, part.IIIa 133, sub. 33, piano terra, categ. A/3, cl. 1, cons. vani 2,5, confina a nord con il cortile condominiale, ad est con l'altro alloggio di proprietà dei debitori, in catasto sub 32, a sud con altro fabbricato in catasto foglio 7 particella 142 e ad ovest con alloggio dello stesso fabbricato di proprietà ██████████.

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) 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 dei beni contenuta nel pignoramento, riferito agli alloggi periziati nella loro originaria consistenza (l'indirizzo, il piano, l'interno e gli identificativi catastali), è conforme a quella attuale.

Gli identificativi catastali attuali, indicati nella presente non collimano perfettamente con quelli del pignoramento in quanto, derivano dal frazionamento dell'originario subalterno, effettuato dal sottoscritto in virtù dell'autorizzazione del G.E. resa il 23 giugno 2011 in calce all'istanza depositata in pari data.

5. 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;

Le planimetrie catastali allegare alla presente, sono conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, le stesse identificano univocamente gli immobili pignorati.

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (intensiva esistente centro storico) di cui alle norme d'attuazione del Piano Regolatore della città di Cardito, adottato con delibera del Commissario ad acta n. 1 del 16 settembre 1982 successivamente approvato con delibera del Presidente della Giunta Regionale della Campania il 31 dicembre 1990, gli interventi consentiti attengono, in linea

generale, alla conservazione dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione straordinaria, per le attuazioni particolari si rinvia alle NTA, che qui si intendono per completamente trascritte.

7. *indichi 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'originaria edificazione del fabbricato di cui è parte il compendio pignorato è avvenuta in epoca remota, certamente in data anteriore al 17 agosto 1942 (entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150), successivamente, nei primi anni '70 il fabbricato fu oggetto di lavori di adeguamento e ampliamento in forza della licenza edilizia n. 1777 del 18 dicembre 1970 rilasciata al [REDACTED], antico dante causa dei debitori.

L'epoca remota di edificazione del fabbricato e del bene pignorato nella sua originaria configurazione, è riscontrabile dalle planimetrie catastali risalenti al 4.2..1940 (la consistenza del bene è rappresentata sulle planimetrie dei subalterni nn. 13 e 14, allegate alla presente).

Non è possibile effettuare la verifica di legittimità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, poiché dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio edilizia privata del Comune di Cardito, è risultato che il fascicolo d'ufficio della licenza edilizia sopra indicata, attualmente non è rintracciabile.

Anche le ricerche effettuate presso l'ufficio condono del Comune, non hanno fatto riscontrare nessuna istanza di condono edilizio e/o di rilascio del permesso di abitabilità, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

L'unico riscontro possibile è quello tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite dalle quali è scaturito che il bene è stato oggetto di opere di adeguamento funzionale, ampliamento (*realizzazione di tramezzature interne e trasformazione del preesistente ingresso alla grotta in abitazione*) e frazionamento.

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

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, e le opere abusive risultano essere 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, anche se, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699.

8. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

Gli attuali immobili, nella loro consistenza originaria, sono stati pignorati per l'intero, gli stessi costituiscono due abitazioni autonomamente utilizzabili. La vendita in lotti separati potrà far conseguire più vantaggiose occasioni di vendita, per cui sono stati formati due lotti così composti:

lotto n. 1

- unità abitativa riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Cardito - Via Nuova Belvedere, 20, foglio 7, part.IIa 133, sub. 32, piano terra, categ. A/3, cl. 1, cons. vani 2,5, confinante a nord con il cortile condominiale, ad est con la scala del fabbricato, a sud con altro fabbricato in catasto foglio 7 particella 142 e ad ovest con altro alloggio di proprietà dei debitori, in catasto sub 33;

lotto n. 2

- unità riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Cardito - Via Nuova Belvedere, 20, foglio 7, part.IIa 133, sub. 33, piano terra, categ. A/3, cl. 1, cons. vani 2,5, confinante a nord con il cortile condominiale, ad est con l'altro alloggio di proprietà dei debitori, in catasto sub 32, a sud con altro fabbricato in catasto foglio 7 particella 142 e ad ovest con alloggio dello stesso fabbricato di proprietà Montanaro.
9. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) ed indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, n. 1078;

La consistenza originaria è stata pignorata per l'intero, successivamente la stessa fu frazionata in modo da formare due piccoli alloggi autonomamente utilizzabili, non ulteriormente divisibili.

10. accerti se l'immobile è libero od occupato; 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 presso l'ufficio del registro degli atti privati 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;

L'immobile n. 1 è occupato, senza titolo, dalla signora [REDACTED], nata in [REDACTED], (cfr verbale d'accesso).

L'immobile n. 2 è occupato, senza titolo, dal signor [REDACTED], nato a Cardito il [REDACTED] e residente nell'immobile pignorato (cfr verbale d'accesso).

11. 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 nella procedura esecutiva di cui alla presente.

12. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Da informazioni assunte dagli occupanti, è risultato che il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, non è dotato di amministrazione condominiale, i condomini stessi, all'evenienza, si preoccupano di risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici relativamente agli immobili pignorati.

13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Poiché gli immobili in questione, sono allocati, in una zona popolosa, ad alta densità abitativa della Città di Cardito (*località carditello*), data la loro specifica destinazione d'uso, la tipologia e l'allocazione, nonché la particolare specificità dei beni da stimare, i quali risultano essere marginali rispetto al mercato immobiliare tradizionale (*piani terra senza balconi*), il grado di recettività del mercato risulta essere scarso, anche in considerazione delle problematiche urbanistiche.

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 dei diversi immobili

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.

immobile n. 1 - lotto n. 1

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 Cardito, dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di € 220,00, per cui il canone lordo su base annua è di € 2.640,00.

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 a € 1.848,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di parcheggio, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari; tenendo conto di questi parametri, per l'immobile de quo, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3%.

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

$$V = 1.848,00/0.03 = \text{€ } \mathbf{61.600,00.}$$

immobile n. 2 - lotto n. 2

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 220,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 2.640,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 1.848,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 1.848,00/0.03 = \text{€ } \mathbf{61.600,00.}$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili similari e nella stessa zona della città di Cardito in località carditello, il cui prezzo è oscillato per le abitazioni di piano terra, tra 1.400,00 e 1.800,00 € al mq. di superficie convenzionale (*sup. utile + 25% superfici non residenziali*); dette differenze sono dovute al diverso grado di finitura, all'ampiezza, ed al numero dei vani, con particolare riferimento alla loro fruibilità, al livello di piano, alla localizzazione, alla vicinanza di strutture pubbliche e di servizio, il valore di mercato degli immobili, risulta essere pari a:

- lotto uno

- mq. conv. 40.00 x €/mq. 1.600,00 = € **64.000,00**

- lotto due

- mq. conv. 43.00 x €/mq. 1.600,00 = € **68.800,00**

I valori delle diverse unità immobiliari, come determinati, tengono conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che li caratterizzano, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, allo stato locativo ed alle condizioni urbanistiche.

conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare 1435/2010 del R.G.E. promossa da [REDACTED] in danno dei signor [REDACTED], posti nel comune Cardito località Carditello, alla Via Nuova Belvedere civico n. 20, riportati in catasto con gli identificativi:

- **lotto 1** - Comune di Cardito - Via Nuova Belvedere, 20, foglio 7, part.IIa 133, sub. 32, piano terra, categ. A/3, cl. 1, cons. vani 2,5;
- **lotto 2** - Comune di Cardito - Via Nuova Belvedere, 20, foglio 7, part.IIa 133, sub. 33, piano terra, categ. A/3, cl. 1, cons. vani 2,5;

è pari pertanto, in cifra tonda, al valore medio tra la stima analitica e quella di mercato:

- **LOTTO n. 1 - € 62.800,00 (euro sessantaduemilaottocento/00);**

- **LOTTO n. 2 - € 65.200,00 (euro sessantacinquemiladuecento/00);**

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 febbraio 2012

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbale d'accesso;
b) rilievo dello stato dei luoghi;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) copia titolo di proprietà;
f) parcella.