

*Andrea Casillo*

*Perito Edile*

**Tribunale Civile di Napoli Nord**

3<sup>^</sup> sezione

G.E. dott. Antonio CIRMA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 13/2019 promosso dalla

██████████ S.p.A. in danno della signora ██████████ + 1.

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

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)

**Premessa**

Con provvedimento del 10 giugno 2021, il G.E. dott. Antonio CIRMA, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 13/2019 dell'R.G.E. promossa da [REDACTED] Banca S.p.A. in danno dei signori [REDACTED]  
[REDACTED]

Il 15 giugno 2021, 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. Camilla PERONE PACIFICO, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso ai beni pignorati per il successivo 15 luglio 2021 ore 12,00.

Nella data fissata, l'accesso ai beni si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta delle notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo, alla presenza della compagna convivente del debitore, signora [REDACTED] e del custode giudiziario (*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 Giulia Messina Vitrano da Corleone, del 27 febbraio 2019 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 certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza.

Dal certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori, si evince che gli stessi sono coniugati tra loro, in regime di comunione legale dei beni, dal 14 giugno

2011 è intervenuta l'omologa della separazione consensuale emessa dal Tribunale di Napoli ed annotata a margine dell'atto di matrimonio il 16 settembre 2011.

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

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore procedente, con l'atto notificato ai debitori esecutati, nelle forme di legge, il 17 dicembre 2018, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari di proprietà dei signori [REDACTED], facenti parte del fabbricato posto nel Comune di Marano di Napoli, al Vico I° Corso Umberto I°, civico 5, con accesso, il piano terra dal cortile comune ed il primo piano dalla scala del fabbricato:

- alloggio distribuito su due piani (*terra e primo*) del fabbricato, riportato in catasto con gli identificativi foglio 15, particella composta 222, 223, 225, sub. 1, categ. A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, R.C. 198,84.

Il diritto di piena proprietà del bene pignorato è pervenuto ai debitori (*per la quota di 461,2/1000 in capo a [REDACTED] e per 461,1/1000 in capo a [REDACTED]*) per acquisto fattone con atto di compravendita del 24 luglio 2001, per notaio Rosalba MIGLIETTA da Napoli, rep. 26541, acquisito in copia ed allegato alla presente.

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 sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

**Si precisa che attualmente la porzione al primo piano è accorpata ad altro immobile estraneo alla procedura esecutiva, così da formare un'unica abitazione, inoltre al bene è stata aggregata impropriamente e senza titolo, una porzione di passetto dove oggi insistono un bagno ed una veranda (la planimetria catastale attuale è stata modificata impropriamente senza tener conto della reale consistenza riportata in catasto al momento**

dell'acquisto da parte dei debitori), detta superficie, come indicata sull'allegata tavola del rilievo planimetrico è stata esclusa dalla stima in quanto non è di proprietà dei debitori (il riscontro è possibile confrontando la planimetria catastale attuale con quella precedente, entrambe allegate).

L'aggiudicatario provvederà a chiudere il vano di collegamento esistente tra le due porzioni, e ad accatastare correttamente il bene staggito, dei costi necessari se ne darà conto di stima.

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, composta da due distinte porzioni, non comunicanti tra loro, allocata nell'angolo sud - est del fabbricato di antichissima costruzione, posto nel cuore del centro antico di Marano di Napoli, con accesso da Vico I° Corso Umberto I°, civico 5.

L'unità immobiliare pignorata, distribuita tra piano terra e primo, ha accesso esclusivamente dal cortile condominiale a mezzo di due porte che immettono nel vano a piano terra (*attualmente utilizzato come cantina/deposito*) e dalla scala scoperta posta nell'angolo a destra per chi entra nel cortile dalla strada che conduce sul balcone al primo piano da dove dal vano posto di fronte alla scala si accede al vano pignorato.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, dotato di cortile di disimpegno, si presenta come il tipico palazzo agricolo realizzato nei primi anni del '900 con struttura portante verticale in muratura di tufo con i solai in latero-cemento per complessivi 2 piani fuori terra, con i locali del piano terra adibiti in parte ad alloggi per i lavoratori agricoli ed in parte a magazzini per lo stoccaggio dei prodotti agricoli.

Successivamente, il fabbricato ha subito trasformazioni funzionali che gli hanno fatto perdere le caratteristiche originarie trasformandolo in un piccolo condominio ad uso abitativo con la perdita delle originarie caratteristiche tipologiche.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non ha regolamento condominiale e non risulta che siano mai state redatte tabelle millesimali.

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

### descrizione immobile

unità abitativa costituita da due vani non comunicanti, sovrastanti tra loro, il vano al piano terra è adibito a cantina/deposito mentre quello a primo piano, aggregato ad altri immobili estranei alla procedura, è parte di una più vasta abitazione; il tutto con uno stato di manutenzione generale appena dignitoso, posta nell'angolo destro del fabbricato per chi entra nel cortile dalla strada; al vano posto al piano terra si accede esclusivamente dal cortile condominiale mentre a quello posto al primo piano si accede dalla scala scoperta posta nell'angolo destro del cortile, (*porte di fronte per chi sale*), attualmente abitata dal debitore ██████████ che ci vive con il figlio e la compagna e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario avv. Camilla Perone Pacifico (*cf. verbale d'accesso*).

Il bene nella sua consistenza complessiva si compone di due distinti vani non comunicanti tra loro oltre a due piccoli accessori realizzati sul balcone al primo piano, il vano al piano terra si compone di un unico ambiente senza finiture ed impianti, praticamente allo stato grezzo con il pavimento realizzato in calcestruzzo ed i due infissi ai vani d'ingresso in legno di vecchia fattura ed in pessime condizioni; il vano al primo piano, come già anticipato, attualmente è unito ad altri beni non pignorati e con i quali compone una abitazione più vasta, attualmente la stanza è utilizzata come seconda camera da letto del più vasto alloggio, completano la consistenza il passetto prospiciente il cortile; tutti gli ambienti sono dotati di luce ed aria diretta con vani e finestre prospicienti il cortile del fabbricato, la camera da letto presenta le pareti pitturate ed il pavimento in ceramica, i due infissi sono in legno e vetro con pannelli oscuranti, la porta interna di collegamento con la porzione non pignorata è in legno.

L'immobile nella sua intera consistenza (*piano terra e primo*), al primo piano presenta il solo impianto elettrico (*collegato anche alla porzione non pignorata*) mentre al piano terra è presente una parvenza di impianto elettrico provvisorio per l'illuminazione della cantina/deposito; il bene non è allacciabile alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano e presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile calpestabile complessiva mq. 34.00 circa, con altezza libera di mt. 3.75;

- piano primo, superficie utile calpestabile complessiva mq. 32.00 circa, con altezza libera di mt. 3.40, oltre al balcone di circa mq. 6,00;
- il tutto per una superficie commerciale di 80,00 mq. circa.

L'alloggio, riportato in catasto con gli identificativi:

- Comune di Marano di Napoli, Vicolo Corso Umberto I°, 5, foglio 15, particella composta nn. 222, 223 225, sub. 1, piano terra e primo, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, Rendita Catastale € 198,84;

confina nel suo insieme a nord con altro immobile dello stesso fabbricato di prop. aliena, ad est con fabbricato riportato in catasto al foglio 15 particella 229, a sud con fabbricato riportato in catasto al foglio 15 particella 227 e ad ovest con il cortile condominiale.

#### 4. identificazione catastale beni pignorati

Gli immobili pignorati oggetto della presente sono riportati in catasto in ditta ai debitori eseguiti, signori [REDACTED], con i seguenti identificativi:

- Comune di Marano di Napoli, Vicolo Corso Umberto I°, 5, foglio 15, particella composta nn. 222, 223 225, sub. 1, piano terra e primo, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, Rendita Catastale € 198,84;

del bene, sono state reperite ed allegate alla presente, gli estratti catastali storici, la planimetrie attuale e la mappa di zona.

Gli atti catastali originari risalgono al 1940, e dalla loro costituzione, sono stati modificati una sola volta, il 23 novembre 2005, per diversa distribuzione degli spazi interni; le particelle del catasto terreni (*n. 222, 223 e 225 del foglio 15*) su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente corrisponde a quella del catasto fabbricati dove oggi è allibrato il bene pignorato.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 15, part. 222, sub. 1*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita con cui i debitori acquistarono il bene.

Per l'immobile nella sua attuale condizione planimetrica sono state rilevate difformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e quanto riportato dalla planimetria catastale, in particolare le difformità attengono ad una diversa distribuzione degli spazi interni risultato di una ristrutturazione dell'originaria unità.

La presenza delle trasformazioni, seppur non riportate nella planimetria catastale, non incidono assolutamente sulla corretta ed univoca identificazione del bene pignorato.

formazione del lotto di vendita

Il bene pignorato oggetto della presente relazione, costituisce una unica abitazione autonomamente utilizzabile, vendibile in unico lotto così identificato:

**IMMOBILE - LOTTO UNICO**

- unità immobiliare ad uso abitativo disposta su due livelli non comunicanti, ubicata in Marano di Napoli, nel fabbricato al Vico I° Corso Umberto I°, civico n. 5, al piano terra e primo, interno cortile, con accesso diretto unicamente dal cortile del fabbricato;
- l'alloggio nella sua consistenza complessiva confina a nord con altro immobile dello stesso fabbricato di prop. aliena, ad est con fabbricato riportato in catasto al foglio 15 particella 229, a sud con fabbricato riportato in catasto al foglio 15 particella 227 e ad ovest con il cortile condominiale;
- l'abitazione pignorato è riportata in catasto con i seguenti dati:
  - Comune di Marano di Napoli, Vicolo Corso Umberto I°, 5, foglio 15, particella composta nn. 222, 223 225, sub. 1, piano terra e primo, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, Rendita Catastale € 198,84;
- lo stato dei luoghi già descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto ad esclusione delle modifiche delle tramezzature interne ed alla parte del balcone erroneamente inserita nella planimetria catastale attuale;
- il bene dal punto di vista urbanistico nella sua originaria consistenza, è da considerarsi legittimo tenuto conto che la sua edificazione è antecedente all'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come si rileva dagli atti catastali, risalenti al censimento generale della proprietà immobiliare urbana effettuato alla fine degli anni '30 del secolo scorso; in epoca più recente il bene è stato oggetto di ristrutturazione e adeguamento funzionale, i lavori furono eseguiti in forza della D.I.A. pratica n. 200/2004 assunta al protocollo n. 15108 del 16 maggio 2004, pratica al momento non reperibile nell'archivio del Comune di Marano. Per le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto (*diversa distribuzione*), è necessario procedere alla legittimazione con

l'inoltro di una CILA in sanatoria oltre alla rettifica catastale per modifiche interne e riduzione del balcone;

● **prezzo base € 73.000,00 (euro settantatremila/00);**

5. 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, 7 febbraio 2019, e fino al ventennio precedente si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- il bene pervenne in proprietà ai debitori esecutati, signori [REDACTED] per la quota di 461,2/1000 e [REDACTED] per la quota di 461,1/1000, per acquisto fattone, con atto di compravendita per notaio Rosalba MIGLIETTA da Napoli del 24 luglio 2001, repertorio n. 26541;
- al sole debitore, signor [REDACTED], per la quota di 77,7/1000 il bene pervenne per successione legittima in morte della madre, signora [REDACTED], giusta dichiarazione del 19 maggio 1997 trascritta il 9 aprile 2010 ai nn. 17390/11944;
- ai danti causa dei debitori il bene era pervenuto con atto di donazione dal signor [REDACTED] (nato l'11 ottobre 1898) con atto per notaio Vincenzo Ippolito del 21 luglio 1963, trascritto il 24 luglio 1963 ai nn. 33123/24208.

6. 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 stata reperito ed allegato alla presente, copia dell'atto di compravendita in favore dei debitori, redatto dal notaio Rosalba MIGLIETTA da Napoli del 24 luglio 2001, repertorio n. 26541.

7. verificare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base la combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Il fabbricato e l'immobile pignorato furono realizzati in epoca remota, certamente prima dell'entrata in vigore delle Legge 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica che istituì l'obbligatorietà del titolo edilizio abilitativo per la costruzione di fabbricati urbani), per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune di Marano di Napoli, non

sono risultati titoli abilitativi relativi alla sua edificazione. E' opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana della fine degli anni '30.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. (*attuale e pregressa*) è risultato che l'alloggio pignorato, è sostanzialmente conforme, per superfici e volumi, a quanto originariamente riportato in catasto.

Le difformità riscontrate, attengono alle seguenti trasformazioni:

- adeguamento funzionale interno;
- modifica dei prospetti ad entrambi i vani sui due livelli.

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

Dalle approfondite ricerche effettuate, è risultato che per la ristrutturazione del bene pignorato, fu inoltrata, dal debitore [REDACTED], una Denuncia di Inizio Attività D.I.A. pratica n. 200/2004, assunta al protocollo generale del comune il 16 maggio 2004 al n. 15108, attualmente il fascicolo non è rintracciabile, per cui non è stato possibile verificare il tipo di opere previste in progetto, poi effettivamente realizzate.

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 gli abusi edilizi, 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, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, considerato che le opere abusive rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699.

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, potrà inoltrare una CILA in sanatoria per le difformità relative alla ristrutturazione interna, per la modifica dei prospetti e per chiudere il vano di comunicazione con il bene estraneo al pignoramento a cui attualmente risulta aggregato il vano al primo piano, **dovrà affrontare una spesa computata prudenzialmente in circa € 9.000,00 (l'importo tiene conto**

dell'oblazione, degli onorari tecnici, di quanto necessario per eseguire i lavori di chiusura del vano di comunicazione, del sezionamento dell'impianto elettrico e di tutto ciò che serve per rendere il bene autonomo).

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è risultato essere stato mai richiesto, né rilasciato, il permesso di abitabilità.

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

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona B/1 (*zona omogenea di ristrutturazione*) di cui al vigente Piano Regolatore Generale della città di Marano di Napoli, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26 aprile 1983 ed approvato con Decreto del Presidente della Amministrazione Provinciale di Napoli n. 8 del 30 gennaio 1987; le norme tecniche di attuazione (*ex art. 20 NTA*), che qui si intendono per completamente trascritte, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi, consentono con permesso a costruire singolo, l'edificazione ex novo sulle aree libere.

Per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

8. **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;

Il bene pignorato, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è abitato dal debitore, [REDACTED], che ci vive con il figlio e la compagna (*cf. verbale d'accesso*).

9. **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;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;

- da informazioni assunte presso i condomini del fabbricato non è risultato la costituzione del condominio né l'esistenza di un regolamento di condominio;
- 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.

Appare opportuno precisare che i comproprietari debitori, coniugi [REDACTED], risultano legalmente separati dal 14 giugno 2011 con omologa della separazione consensuale emessa dal Tribunale di Napoli ed annotata a margine dell'atto di matrimonio il 16 settembre 2011.

Nel caso che il bene oggetto della presente vengono aggiudicati per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli;

- iscrizione di ipoteca volontaria del 15 febbraio 2006, reg. gen. n. 9293, reg. part. n. 2891;
- trascrizione pignoramento del 7 febbraio 2019, reg. gen. n. 5578, reg. part. n. 4279.

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

- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 9293/2891 del 15 febbraio 2006, a favore di [REDACTED] Banca S.p.A con sede in Milano, contro i debitori, [REDACTED], [REDACTED] gravante sul bene pignorato;
- o pignoramento immobiliare trascritto il 7 febbraio 2019 ai nn. 5578/4279, a favore di [REDACTED] S.p.A., contro i debitori, [REDACTED], gravante sul bene pignorato.

10. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Premesso che il comune di Marano di Napoli non è dotato della verifica demaniale e che non si ha notizia dell'esistenza di un feudo, né è stato possibile verificare l'esistenza della Bolla di investitura o quanto previsto dal diritto feudale e che il bene è parte di un

fabbricato urbano di antica costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che non è e non è mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

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

Come già anticipato, nel fabbricato non è costituito il condominio per cui non esistono atti da cui verificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

I diversi proprietari e/o quelli più diligenti o se del caso di chi ha più interesse, di volta in volta, risolvono autonomamente le problematiche che dovessero sorgere.

Da informazioni reperite presso i comproprietari si è verificato che nel fabbricato non esistono spese straordinarie già deliberate non ancora scadute e spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.

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

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

Poiché l'immobile in questione, è posto, in una zona popolosa e popolare del Comune di Marano di Napoli a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone popolate del centro urbano, costituitasi nella seconda metà del XIX° secolo, con la presenza di abitazioni civili miste a quelle popolari ed ultra popolari ed una non intensa allocazione di attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che testimonia la cattiva gestione e manutenzione delle parti comuni dei vecchi fabbricati unifamiliari frazionati in varie abitazioni, posti nella parte vecchia della città.

Considerata la destinazione d'uso, la tipologia e le condizioni di conservazione dei luoghi, tenuto conto che è posto in una delle zone più popolate, della città e che trattandosi di alloggio qualitativamente al di sotto la media di zona rispetto al mercato immobiliare tradizionale, il grado di recettività del mercato risulta essere appena mediocre.

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 degli 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.

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 Marano di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di circa € 300,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima è di € 3.600,00.

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 degli indicati costi, il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 2.520,00.

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 simili; tenendo conto di questi parametri, per l'immobile de quo, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3,0%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:  
 $V = 2.520,00/0.03 = \text{€ } 84.000,00.$

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

Per tutto quanto sopra, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili e nella stessa zona della città di Marano di Napoli il cui prezzo è oscillato tra € 900,00 ed € 1.300,00 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 per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa 1.100,00 € al mq. di superficie convenzionale per cui il valore di mercato risulta pari a:  
sup. conv. mq. 80,00 x €/mq 1.100,00 = **€ 88.000,00.**

Per la formazione 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 dei beni in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

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 e alle problematiche urbanistiche.

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

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 5% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente è stato specificato la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale del bene periziato, dati che, seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
  - piano terra, superficie utile mq. 34,00 con altezza libera di mt. 3,75;
  - piano primo, superficie utile mq. 32,00 con altezza libera di mt. 3,40;
  - piano primo balcone, superficie utile mq. 6,00
  - superficie commerciale complessiva mq. 80,00;
- le risposte al quesito n. 13 della presente, specificano il valore unitario per metroquadro (*€ 1.100,00 al mq. di superficie commerciale*) ed il valore complessivo del bene calcolato con le diverse stime, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo, previste dalla legge;
- il valore dell'immobile indicato nelle conclusioni di cui appresso, è stato depurato dell'importo necessario affinché l'aggiudicatario possa procedere alla regolarizzazione urbanistica, importo indicato nel quesito n. 7;

- il valore medio non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il prezzo unitario è riferito a beni nelle stesse condizioni di utilizzabilità;
- il valore determinato, tiene conto che il bene è immediatamente disponibile, essendo non opponibile il titolo dell'occupante;
- 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 non subisce adeguamenti per spese condominiali insolute, già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per l'assenza dell'amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

### **Conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 13/2019 dell'R.G.E. promossa da ██████████ S.p.A. in danno dei signori ██████████, posto nel vecchio centro del Comune di Marano di Napoli, con accesso dal civico n. 5 di Vico I° Corso Umberto I°; individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Marano di Napoli, Vicolo Corso Umberto I°, 5, foglio 15, particella composta nn. 222, 223 225, sub. 1, piano terra e primo, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, Rendita Catastale € 198,84; lo stesso confina nel suo insieme a nord con altro immobile dello stesso fabbricato di prop. aliena, ad est con fabbricato riportato in catasto al foglio 15 particella 229, a sud con fabbricato riportato in catasto al foglio 15 particella 227 e ad ovest con il cortile condominiale;

al netto delle detrazioni di legge, è pari in cifra tonda ad **€ 73.000,00 (euro settantatremila/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 della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 21 aprile 2022

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale d'accesso;  
b) rilievo planimetrico;  
c) rilievo fotografico;  
d) atti catastali attuali e pregressi;  
e) ispezioni ipotecarie;  
f) copia titolo di proprietà;  
g) certificato di stato civile con annotazioni;  
h) atti urbanistici;  
i) parcella.

*Andrea Casillo*