

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

XIV[^] sezione

G.E. dott. Valerio Colandrea

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 1481/1999 promosso da

BNL S.p.A. + altri, in danno



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

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 49575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 24 - tel. 081 852 65 45 - 80024 Afragola (N.A.)

Premessa

Con provvedimento del 12 marzo 2013, il G.E. dott.ssa Maria Di Lorenzo, oggi sostituita dal dott. Valerio Colandrea, 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 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, con domicilio professionale in Napoli, Via Toledo 429 e studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1481/1999 dell'R.G.E., promossa da BNL S.p.A., alla quale risultano riunite le procedure nn. 1619/1999, 438/2000 e 754/2000, tutte promosse rispettivamente in danno [REDACTED] e [REDACTED]

All'udienza del 16 aprile 2013, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., il quale contestualmente, gli conferiva l'incarico di redigere la perizia di stima dei residui beni indicati a pagina 9 dell'ordinanza del 5 giugno 2012, come disposto all'udienza del 12 marzo 2013, nel corso del quale dispose la nomina, in sostituzione di un precedente consulente tecnico.

Successivamente l'incarico veniva confermato ed integrato dal G.E. fino ai recenti provvedimenti del 30 luglio 2018, 22 luglio 2019 e del 22 marzo 2021.

Per l'espletamento dell'incarico conferito, con la fattiva collaborazione del custode giudiziario e per il suo tramite, dopo numerosi e purtroppo invani tentativi (*con il custode e/o con personale della Guardia di Finanza*) furono contattati i difensori degli occupanti e fissato l'appuntamento per effettuare l'accesso ai due alloggi pignorati posti in Napoli, quartiere barra, alla V^a traversa di Via Villa Bisignano, 5 (*ex Via Bisignano, 1*).

Nella data fissata, l'accesso ai beni si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo, alla presenza del custode giudiziario degli occupanti e dei loro difensori (*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 Luigi

Mauro da Napoli, del 2 marzo 2001 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 in favore dei creditori procedenti in danno [REDACTED] ed il ventennio precedente (*cfr pagine 35 e seguenti*).

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza.

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, BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con l'atto notificato al debitore [REDACTED] il 3 giugno 2000, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio di proprietà del debitore esecutato, [REDACTED], posto nel Comune di Napoli, al primo piano, int. 3 del fabbricato di Via Bisignano, 1 (*oggi V^a traversa di Via Villa Bisignano, 6*), riportato in catasto con gli identificativi scheda prot. 1556 del 15 maggio 1974 (*oggi sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 3*);
- alloggio di proprietà del debitore esecutato, signor [REDACTED], posto nel Comune di Napoli, al secondo piano, int. 5 del fabbricato di Via Bisignano, 1 (*oggi V^a traversa di Via Villa Bisignano, 6*), riportato in catasto con gli identificativi scheda prot. 1558 del 15 maggio 1974 (*oggi sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 5*);

Il diritto di piena proprietà dei beni pignorati, corrisponde a quello indicato nell'atto di provenienza in favore del debitore (*atto di compravendita*), stipulato dal notaio [REDACTED] da Napoli il [REDACTED] 1975, rep. n. 52506, 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, tenendo però conto delle modifiche relative all'attribuzione degli identificativi catastali definitivi entrambe intervenute in epoche anteriori al pignoramento.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, sono state acquisite, sia la mappa catastale di zona del catasto terreni che quella del catasto fabbricati, da entrambi le quali si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nel titolo di provenienza dei beni ed attribuita alle due schede indicate nel pignoramento.

Le mappe catastali sono state confrontate con la foto satellitare della zona, i tre 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.

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 due unità immobiliari ad uso abitativo, autonomamente utilizzabili, allocate rispettivamente, ai piani primo e secondo del fabbricato posto nella zona orientale della Città di Napoli, estrema periferia sud della frazione BARRA, in un comparto territoriale periferico saturo e completamente urbanizzato avente una spiccata vocazione residenziale e la quasi totale assenza di spazi liberi (*sia privati che pubblici*), costituitosi a partire dai primi anni settanta, con le caratteristiche specifiche delle zone residenziali sorte in modo spontaneo con la tipologia costruttiva tipica delle speculazioni edilizie abusive fatte nelle periferie di Napoli con la realizzazione scomposta di interventi di edilizia ad alta densità abitativa, senza prevedere l'implementazione con infrastrutture primarie e secondarie e/o servizi ai cittadini; i beni sono posti alla 5^a traversa di Via Villa Bisignano, civico n. 6 (*primo fabbricato in angolo a destra per chi imbocca la V^a traversa da Via Villa Bisignano*), l'accesso avviene dal portoncino pedonale che immette nell'atrio della scala posto dopo circa 30 mt. dall'incrocio di questa con via Villa Bisignano.

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati è dotato di un ampio giardino sul lato sud, in angolo tra la V^a traversa e Via Villa Bisignano e di un cortile di disimpegno sul lato nord, l'accesso al piano seminterrato del fabbricato avviene da una rampa carrabile che dipartendosi dalla strada immette direttamente al piano; l'accesso agli alloggi avviene direttamente dalla scala a cui si accede dalla strada.

Il fabbricato, nel suo insieme si presenta come un buon intervento residenziale, di concezione moderna e di discreta qualità; lo stesso fu realizzato nella prima metà degli

anni '70 del secolo scorso (*in assenza di titolo autorizzativo e quindi totalmente abusivo, all'epoca della realizzazione del fabbricato l'area su cui fu edificato ricadeva in zona M - agricola, come riportato dalla tavola n. 3 del PRG del 1970, approvato con modifiche con decreto n. 1829 del 31 marzo 1972*), nelle zone periferiche di espansione della zona EST del territorio comunale, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato per complessivi 4 piani fuori terra ed uno entro terra, collegati in verticale dalle sole scale e privo del servizio di portierato.

Nel corso della ispezione effettuata, sono state rilevate modifiche relative alla consistenza e disposizione planimetrica delle unità pignorate, rispetto alla edificazione originaria del fabbricato, modifiche riscontrabili unicamente confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali originarie reperite all'archivio del N.C.E.U. ed allegate alla presente, non essendo verificabile e reperibile, se esistente, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata per impraticabilità dell'archivio comunale ed eventuali pratiche di condono edilizio avente ad oggetto i beni pignorati.

I cespiti pignorati, come riportati nella planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta al dante causa del debitore esecutato, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

immobile n. 1- alloggio sub 3 ex scheda 1556

ampia unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale buono, posta al primo piano della scala A, interno n. 3 (*porta a sinistra per chi sale le scale*), avente accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente occupato da [REDACTED] la quale ci vive con la propria famiglia (*cfr verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: saletta/corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni e due ripostigli, completano la consistenza la lavanderia ricavata sul balcone interno lato cortile e l'ampia balconata prospiciente il giardino condominiale e la strada sul quale è stato realizzato un angolo cottura di servizio.

Appare opportuno far presente che la cucina, nella sua attuale consistenza, è il risultato di un ampliamento realizzato in epoca recente, mediante la demolizione del muro perimetrale prospiciente la strada e l'annessione del limitrofo passetto per una superficie complessiva di circa 10,00 mq..

Allo stato l'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte

interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno e vetro, sono muniti di avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro; gli ambienti della zona giorno, le camere da letto ed i disimpegni sono dotati di controsoffitti in gesso.

L'alloggio, allacciato alla rete di distribuzione del gas è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile pari a 130.00 mq. circa, con altezza libera di 2.80 mt., oltre alla superficie della lavanderia e dell'angolo cottura di servizio (*entrambi realizzati con la chiusura dei balconi*) pari a circa 5,00 mq. e del balcone, pari a mq. 23.00 circa, il tutto per 158,00 mq. circa di superficie commerciale.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 3, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, R.C. 839,24, confina a nord con la scala condominiale e l'alloggio int. 4, ad est con alloggio della scala B, a sud con il cortile/giardino e ad ovest con la V[^] Trav. Via Villa Bisignano;

immobile n. 2- alloggio sub 5 ex scheda 1558

ampia unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale buono, posta al secondo piano della scala A, interno n. 5 (*porta a sinistra per chi sale le scale*), avente accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente occupato da [REDACTED] la quale ci vive con la propria famiglia (*cfr verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: ingresso e saletta di disimpegno, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio, completano la consistenza la lavanderia ricavata sul balcone interno lato cortile e l'ampia balconata prospiciente il giardino condominiale e la strada sul quale è stato realizzato un angolo cottura di servizio.

Allo stato l'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili con inserti di pitture a stucco; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno e vetro, sono muniti di avvolgibili in plastica; gli ambienti della zona giorno, le camere da letto ed i disimpegni sono dotati di controsoffitti in gesso.

L'alloggio, allacciato alla rete di distribuzione del gas è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile pari a 122.00 mq. circa, con altezza libera di 2.80 mt., oltre alla superficie

della lavanderia e dell'angolo cottura di servizio (*entrambi realizzati con la chiusura dei balconi*) pari a circa 5,00 mq. e del balcone, pari a mq. 33.00 circa, il tutto per 152,00 mq. circa di superficie commerciale.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 5, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, R.C. 839,24, confina a nord con la scala condominiale e l'alloggio int. 6, ad est con alloggio della scala B, a sud con il cortile/giardino e ad ovest con la V[^] Trav. Via Villa Bisignano.

4. identificazione catastale dei beni pignorati

I due alloggi pignorati oggetto della presente, sono entrambi riportati in catasto, in ditta al dante causa del debitore esecutato, signor [REDACTED], con i seguenti identificativi:

- alloggio n. 1 - Comune di Napoli, sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 3, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 839,24, piano primo, int. 3;
- alloggio n. 2 - Comune di Napoli, sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 5, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 839,24, piano secondo, int. 5;

degli immobili pignorati, sono stati reperiti, ed allegati alla presente, l'estratto catastale storico, le planimetrie, la mappa del catasto terreni e quella del catasto fabbricati.

Gli atti catastali risalgono alla loro costituzione e non sono stati mai modificati, la particella del catasto terreni (*n. 470 del foglio 173*) su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricato dove oggi sono allibrati i beni pignorati.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*schede protocollo n. 1556 e n. 1558 del 15 maggio 1974*), al netto della variazione d'ufficio per l'attribuzione degli identificativi definitivi, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nel titolo di provenienza in favore del debitore.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite che potessero compromettere l'univoca identificazione dei due alloggi pignorati.

5. formazione dei lotti di vendita

Le unità immobiliari pignorate, per la loro conformazione geometrica, per l'allocazione, per la consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività del mercato immobiliare, formano due lotti di vendita separati, così composti:

immobile n. 1 - lotto n. 1

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in Napoli, quartiere Barra, al primo piano della scala A del fabbricato posto alla 5^a traversa Via Villa Bisignano, civico n. 6 (*primo fabbricato a destra per chi imbocca la strada da Via Villa Bisignano*), l'alloggio con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;
- l'abitazione si compone dei seguenti ambienti: saletta/corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli, lavanderia ricavata sul balcone interno lato cortile e la balconata prospiciente il giardino e la strada dove esiste un angolo cottura di servizio; il bene confina a nord con la scala condominiale e l'alloggio int. 4, ad est con alloggio della scala B, a sud con il cortile/giardino e ad ovest con la V^a Traversa Via Villa Bisignano;
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli con gli identificativi sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 3, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, Rendita Catastale € 839,24;
- lo stato dei luoghi descritto, al netto di modifiche interne ed esterne, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo, per gli abusi edilizi, il debitore inoltrò, nei termini, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 assunta al protocollo del Comune di Napoli, 6^o direzione il 19 febbraio 1987 con il n. [REDACTED]. Allo stato detta richiesta corredata da pochi documenti, non è stata ancora definita;
- prezzo base € 231.000,00 (*euro duecentotrentunomila/00*);

immobile n. 2 - lotto n. 2

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in Napoli, quartiere Barra, al secondo piano della scala A del fabbricato posto alla 5^a traversa Via Villa Bisignano, civico n. 6 (*primo fabbricato a destra per chi imbocca la strada da Via Villa Bisignano*), l'alloggio con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale è riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;
- l'abitazione si compone dei seguenti ambienti: ingresso e saletta di disimpegno, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio, lavanderia ricavata sul balcone interno lato cortile e la balconata prospiciente il giardino e la strada dove esiste un angolo cottura di servizio; il bene confina a nord con la scala condominiale e l'alloggio int. 6, ad est con alloggio della scala B, a sud con il cortile/giardino e ad ovest con la V^a Traversa Via Villa Bisignano;
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli con gli identificativi sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 5, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, Rendita Catastale € 839,24;
- lo stato dei luoghi descritto, al netto di modifiche interne ed esterne, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo, per gli abusi edilizi, il debitore inoltrò, nei termini, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 assunta al protocollo del Comune di Napoli, 6^o direzione il 19 febbraio 1987 con il n. [REDACTED]. Allo stato detta richiesta corredata da pochi documenti, non è stata ancora definita;
- prezzo base 232.000,00 (*euro duecentotrentaduemila/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 ricerche effettuate dallo scrivente, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 4 luglio 2000, e fino al ventennio precedente si rileva un unico passaggio traslativo:

- i beni pervennero in proprietà al debitore esecutato, signor [REDACTED] Napoli il [REDACTED], per averli acquistati dal signor [REDACTED] con atto per notaio [REDACTED] da Napoli del 4 marzo 1975, repertorio n. [REDACTED]

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, presso l'archivio notarile di Napoli, è stata reperita, ed allegato alla presente, copia dell'atto di compravendita in favore del debitore, redatto dal notaio [REDACTED] da Napoli del 4 marzo 1975, repertorio n. [REDACTED]

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 e gli alloggi pignorati furono realizzati nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso, in assenza di qualsiasi titolo autorizzativo in una zona di espansione urbana caratterizzata da lottizzazioni abusive e sviluppo spontaneo senza nessuna progettazione e/o utilizzo di criteri per uno sviluppo ordinato e sostenibile che consentisse una urbanizzazione dignitosa con buone prospettive di sviluppo, crescita sociale e culturale delle genti.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi edilizia privata e condono del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla sua edificazione.

Per l'abuso edilizio effettuato (*costruzione ex novo degli alloggi pignorati*), dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli è risultato che il debitore, inoltrò nei termini, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, assunta al protocollo del Comune di Napoli, 6° direzione il 19 febbraio 1987 con il n. [REDACTED] pratica n. [REDACTED].

L'istanza, corredata oltre che dall'attestazione di versamento della prima rata dell'oblazione come calcolata di £ 298.000, e della documentazione tecnica minima prevista (*planimetrie catastali, titolo di proprietà, perizia giurata e certificato di idoneità statica*), risulta carente sia della documentazione amministrativa necessaria a verificare l'oblazione dovuta che di parte della documentazione tecnica oltre al pagamento degli oneri concessori dovuti e della restante parte dell'oblazione ancora non versata.

La documentazione mancante, è necessaria ed indispensabile affinché l'ufficio preposto al rilascio del titolo abilitativo possa completare l'istruttoria della pratica.

L'esame della richiesta di condono reperita, nonostante è mancante di parte degli atti tecnici ed amministrativi, fa scaturire l'univoca riconducibilità ai beni pignorati, i dati metrici e le informazioni generali da essa rilevabili, al netto dell'ampliamento della cucina dell'alloggio costituente il lotto n. 1 della presente (*realizzato in epoche successive*), non fanno pensare a trasformazioni dell'originaria consistenza degli immobili per cui fu richiesto il condono edilizio.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. (*unico atto tecnico esistente*) sono risultate modifiche interne ed ampliamenti, le quali, non modificano l'impianto generale delle abitazioni e non ne compromettono la univoca identificazione.

In particolare sono state accertate le seguenti modifiche:

immobile n. 1 lotto n. 1

l'alloggio, nel medio termine, in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo, è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva con adeguamento funzionale degli spazi interni e la realizzazione dell'ampliamento dell'ambiente cucina mediante la demolizione della muratura perimetrale e l'annessione della superficie del balcone prospiciente la strada, oltre alla trasformazione del balcone lato cortile in lavanderia, della originaria finestra del bagno trasformata in vano di passaggio ed alla costruzione di un angolo cottura di servizio sul balcone lato giardino.

Si precisa che la ristrutturazione con ampliamento e la realizzazione di lavanderia e cucinino di servizio hanno comportato la modifica dei prospetti del fabbricato.

immobile n. 2 - lotto n. 2

l'alloggio, nel medio termine, in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo, è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva con adeguamento funzionale degli spazi interni e la realizzazione dell'ampliamento della cucina e del bagno mediante la demolizione parziale (*assottigliamento*) della muratura di tamponatura perimetrale con contestuale trasformazione nella cucina del vano balcone in finestra, oltre alla trasformazione del balcone lato cortile in lavanderia, della originaria finestra del bagno trasformata in vano di passaggio ed alla costruzione di un angolo cottura di servizio sul balcone lato giardino.

Si precisa che la trasformazione del vano balcone in finestra e la realizzazione di lavanderia e cucinino di servizio hanno comportato la modifica dei prospetti del fabbricato.

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dei beni pignorati, per addivenire alla sanatoria edilizia, potrà attivare due procedure amministrative, una in sostituzione dell'altra.

La prima procedura si compone di due distinte pratiche, integrazione della istanza di condono già presentata (*condono edilizio presentato dal debitore [REDACTED] ai sensi della legge 47/85, assunta al protocollo del Comune di Napoli, 6° direzione il 19 febbraio 1987 con il n. [REDACTED] pratica n. [REDACTED]*) per la sanatoria della consistenza riportata dalle planimetrie catastali del 1974 ed inoltre di un permesso a costruire ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (*accertamento di conformità*) che preveda la sanatoria delle opere interne la demolizione degli ampliamenti esterni al perimetro della consistenza del 1974 ed il ripristino dei prospetti, non essendo certa e verificabile l'epoca della loro realizzazione.

La seconda procedura attiene all'inoltro di una istanza di condono ex novo per la sanatoria della consistenza immobiliare riportata dalle planimetrie catastali del 1974 ai sensi 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, risultano essere anteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, e che le opere abusive furono realizzate nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso, anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e che rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevedono che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi, siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Anche in questo caso (*presentazione ex novo del condono edilizio*) è necessario che l'aggiudicatario inoltri un permesso a costruire ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (*accertamento di conformità*) che preveda la demolizione degli ampliamenti esterni al perimetro della consistenza del 1974 ed il ripristino dei prospetti, non essendo certa e verificabile l'epoca della loro realizzazione.

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dei beni pignorati, sia che decida di utilizzare il condono già presentato con l'integrazione degli atti tecnici ed amministrativi mancanti ed il pagamento di quanto ancora dovuto a titolo di oblazione ed oneri concessori oppure decida di inoltrare una richiesta di sanatoria ex novo con in ogni caso il ripristino delle parti esterne non sanabili, dovrà affrontare una spesa, computata in via del tutto prudentiale pari a:

- immobile n. 1 lotto n. 1 - € 36.000,00;
- immobile n. 2 lotto n. 2 - € 30.000,00.

Per il fabbricato di cui sono parte gli alloggi pignorati, 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.

Resta chiaro che l'ipotesi di condonabilità ai sensi del combinato disposto artt. 46 D.P.R. 380/2001 e 40, Legge 47/85 è improcedibile per tutte quelle opere esistenti la cui epoca di realizzazione non è inequivocabilmente antecedente ai termini di legge.

Resta chiaro che gli abusi edilizi accertati (*costruzione ex novo degli alloggi*), essendo in contrasto con le norme del P.R.G. vigenti oggi ed all'epoca della loro realizzazione, non possono essere sanati in via ordinaria con l'applicazione dei disposti del DPR 380/01 (*accertamento di conformità*).

Nell'ipotesi che i beni pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati 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 sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposta alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

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;

I beni pignorati, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, avvocato Raffaele Limite, sono entrambi occupati da terzi senza titoli allo stato opponibili alla procedura esecutiva (cfr. verbale d'accesso).

Si rappresenta che per i beni in questione, come risulta dagli atti della procedura esecutiva, in particolare dal verbale di udienza del 24 novembre 2020, che per i beni pignorati pende giudizio di usucapione dinanzi alla Corte di Appello di Napoli con udienza fissata al 3 marzo 2021 (notizia verbalizzata dal procuratore del creditore procedente, Pronipote SPV S.r.l.)

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

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

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

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

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

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 9.03.2000 [REDACTED];
- trascrizione pignoramento del 4.07.2000 [REDACTED];

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Premesso che il Comune di Napoli non è dotato della verifica demaniale, che non si ha notizia dell'esistenza di un feudo, che non è stato possibile verificare l'esistenza della Bolla di investitura o di quanto previsto dal diritto feudale e che i beni sono parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che non sono e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

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

Non è stato possibile verificare se il fabbricato sia dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita, ragione per la quale non si conosce la quota per la gestione condominiale ordinaria.

Nessuna informazione è stata fornita per eventuali spese straordinarie già deliberate non ancora scadute e spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.

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

Poiché gli immobili in questione, sono posti, in una zona semi periferica popolare e popolosa della Città di Napoli a discreta densità abitativa, con le caratteristiche specifiche delle zone residenziali sorte in modo spontanee, con la presenza di molte abitazioni civili e poche attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia la tipologia costruttiva delle speculazioni edilizie abusive nelle periferie di Napoli, data la sua specifica destinazione d'uso e tipologia, il grado di recettività del mercato risulta essere discreto.

Tenuto conto delle destinazioni d'uso, della tipologia, dell'allocazione degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, il grado di recettività del mercato risulta essere discreto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili 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

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 nelle zona del Comune di Napoli dove sono posti gli immobili pignorati, 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 sfiti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano sempre intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione di entrambi gli immobili è pari ad € 6.720,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili 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 2,5 %, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

- immobili nn. 1 e 2 - $V = € 6.720,00 / 0,025 = € 268.800,00$;

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 al mq. di superficie commerciale, è oscillato tra € 1.700,00 ed € 2.100,00, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, qualità tipologica del circondario etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che gli immobili in questione per il mercato immobiliare della zona hanno un valore di circa 1.900,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari a:

- immobile n. 1, sup. commerciale mq. 158,00 x €/mq 1.900,00=€ 300.200,00;

- immobile n. 2, sup. commerciale mq. 152,00 x €/mq 1.900,00=€ 288.800,00;

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente gli immobili, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed alle problematiche urbanistiche, di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non considerano le particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dei diversi ambiti territoriali omogenei.

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

- il valore determinato, indicato nelle conclusioni 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 dei beni periziati, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:

- immobile n. 1 lotto n. 1

- superficie utile calpestabile mq. 130,00 circa;
- lavanderia e angolo cottura di serv. mq. 5,00 circa;
- superficie non residenziale balcone mq. 23,00 circa;
- altezza libera mt. 2.80;
- superficie commerciale complessiva mq. 158,00

- immobile n. 2 lotto n. 2

- superficie utile calpestabile mq. 122,00 circa;
- lavanderia e angolo cottura di serv. mq. 5,00 circa;
- superficie non residenziale balcone mq. 33,00 circa;
- altezza libera mt. 2.80;
- superficie commerciale complessiva mq. 152,00

- al quesito n. 14 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo dei beni;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato depurato degli importi di € 36.000,00 per l'immobile n. 1 e di € 30.000,00 per l'immobile n. 2, necessario affinché l'aggiudicatario possa procedere alla regolarizzazione urbanistica, importo indicato nelle risposte al quesito n. 8;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto i beni si presentano abitabili, dignitosi ed utilizzabili;
- il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte degli occupanti, non è opponibile alla procedura;
- 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 (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia*), non è stato depurato di importi per spese condominiali in quanto non è stato possibile sapere se il fabbricato è dotato di amministrazione;
- per i beni in questione, come risulta dagli atti della procedura esecutiva, in particolare dal verbale di udienza del 24 novembre 2020, pende giudizio di usucapione dinanzi alla Corte di Appello di Napoli con udienza fissata al 3 marzo 2021 (*notizia verbalizzata dal procuratore del creditore procedente, Pronipote SPV S.r.l.*).

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 1481/1999 dell'R.G.E., promossa da BNL S.p.A., alla quale risultano riunite le procedure nn. 1619/1999, 438/2000 e 754/2000, tutte promosse rispettivamente in danno [REDACTED], [REDACTED], posti nel Comune di Napoli frazione Barra, rispettivamente ai piani, primo e secondo del fabbricato posto alla 5^a traversa di Via Villa Bisignano, civico n. 6 (*primo fabbricato a destra per chi imbocca la V^a traversa da Via Villa*

Bisignano), l'accesso avviene dal portoncino pedonale che immette nell'atrio della scala posto dopo circa 30 mt. dall'incrocio di questa con via Villa Bisignano; costituenti due distinti lotti riportati in catasto con gli identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile n. 1 - lotto 1 -**

Comune di Marano di Napoli, sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 3, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, Rendita Catastale € 839,24, confinante a nord con la scala condominiale e l'alloggio int. 4, ad est con alloggio della scala B, a sud con il cortile/giardino e ad ovest con la V[^] Trav. Via Villa Bisignano;

- **immobile n. 2 - lotto 2 -**

Comune di Napoli, sez. BAR, foglio 10, particella 470, sub. 5, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, R.C. 839,24, confinante a nord con la scala condominiale e l'alloggio int. 6, ad est con alloggio della scala B, a sud con il cortile/giardino e ad ovest con la V[^] Trav. Via Villa Bisignano;

al netto delle detrazioni di legge, è pari in cifra tonda a:

- **immobile n. 1 - lotto n. 1 € 231.000,00 (euro duecentotrentunomila/00);**

- **immobile n. 2 - lotto n. 2 € 232.000,00 (euro duecentotrentaduemila/00);**

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente i beni, 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, 30 dicembre 2021

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbali d'accesso;
b) rilievo planimetrico;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) atti urbanistici;
f) copia titolo di proprietà;
g) ispezione ipotecaria;
h) parcella.