

**Tribunale Civile di Napoli**

XIV<sup>^</sup> sezione

G.E. Presidente dott.ssa Maria BALLETTI

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 370/2019 promosso da

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



### Premessa

Con provvedimento del 24 agosto 2022, il G.E. Presidente dott.ssa Maria BALLETTI, 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, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 370/2019

Il 1° settembre 2022, 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. Stefania Scotto di Ciccariello, fu fissato appuntamento per l'accesso al bene pignorato al 29 settembre 2022.

Nella data prevista, alla presenza del custode giudiziario avv. Stefania Scotto di Ciccariello, del debitore l'accesso si tenne senza alcun ostacolo, nel corso dello stesso furono eseguiti il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato, nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (*cf. 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 Alessandro TADDEI da Cerveteri (RM), 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 per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono alla descrizione del bene riportata nel titolo di provenienza (*atto di compravendita del 27 marzo 2002, per notaio Ornella del Gaudio da Nola, rep. 25688*).

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

2. **predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, nel caso di terreni, i certificati di destinazione urbanistica; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale;**

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità trascritte in data anteriore al pignoramento per cui si procede, non opponibili all'acquirente:

- ipoteca volontaria iscritta l'8 ottobre 2014, ai nn. ...., per l'importo complessivo di € 130.000,00 di cui € 65.000,00 per capitale, a favore della ..... con sede in Roma, nascente dalla erogazione di mutuo ipotecario, contro il debitore, gravante sull'alloggio pignorato;
- trascrizione pignoramento immobiliare del 20 giugno 2019 ai nn. ...., a favore del creditore procedente e contro il debitore esecutato, gravante sul bene oggetto della presente, alloggio in Napoli, riportato in Catasto con gli estremi Sez. VIC, foglio 11, particella 53, sub. 11.

Per la corretta identificazione del bene pignorato, è stato acquisito lo stralcio della mappa catastale di zona, dove si evince univocamente la posizione del fabbricato rispetto alla particella indicata nel pignoramento.

Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, per il trasferimento non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto nel caso del trasferimento di terreni.

Relativamente ai titoli di provenienza del bene pignorato è stata reperita, ed allegata alla presente copia del seguente atto notarile:

- atto di compravendita del 27 marzo 2002, per notaio Ornella del Gaudio da Nola, repertorio n. .... con cui, il debitore acquistò l'alloggio pignorato, dalla signora .....

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;

L'alloggio oggetto dell'esecuzione immobiliare, di cui alla presente, è parte di un vasto fabbricato condominiale posto nel Comune di Napoli, borgo Sant'Antonio Abate, alla Via Sant'Antonio Abate, 263 (O Bùvero 'e Sant'Antuono), primo piano int. n. 6 (con ingresso dalla porta di fronte, per chi sale le scale); l'accesso alla scala avviene dal cortile del fabbricato a sinistra dopo l'androne.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, di antichissima costruzione, fu realizzato nel XVI° secolo circa, con struttura portante verticale in muratura, con i solai misti, in parte in legno, in parte con volta in muratura ed in parte in ferro per complessivi 5 piani fuori terra, con uno stato di conservazione e manutenzione generale, appena dignitoso; il collegamento tra i piani avviene solo con la scala condominiale.

Il cespite, riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato nel catasto del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato, con gli estremi conformi a quelli indicati nel titolo di proprietà e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

### **descrizione immobile**

unità abitativa con uno stato di manutenzione generale dignitoso, posta al piano primo (sopra l'ammezzato), interno 6, con accesso diretto dal pianerottolo della scala dalla porta di fronte per chi sale le scale, attualmente abitato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia; l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: ampia saletta d'ingresso, cucina - pranzo, disimpegno, camera da letto e ripostiglio completano la consistenza due balconi a livello, uno prospiciente la strada ed uno prospiciente il cortile, quest'ultimo verandato con struttura in alluminio e vetro; nella maggiore altezza dell'intero alloggio e per l'intera superficie dello stesso ad esclusione della cucina, è stato realizzato un piano intermedio (tipo soppalco) con la costruzione di un solaio in calcestruzzo.

Al soppalco, con altezza ridotta di mt. 2,00, si accede con una scala in ferro ad un unico rampante, posta nella cucina, che smonta su un passetto interno, il quale conduce negli ambienti ricavati sul soppalco, due camere da letto e due bagni.

Si precisa che il piano intermedio esistente nella maggiore altezza dell'alloggio è stato realizzato dal debitore, in assenza di titoli autorizzativi, ciò si deduce dal fatto che

l'accatastamento in conformità dell'attuale stato dei luoghi è stato presentato due mesi e mezzo dopo l'acquisto (*l'acquisto è del 27.3.2002 la denuncia in catasto è del 14.6.2002*), in relazione alla verifica della legittimità urbanistica si rinvia al paragrafo 11.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture, il cui stato di conservazione è generalmente dignitoso: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche e/o carte da parati; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante in ferro, quella d'ingresso è in ferro rivestito in legno.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti in buono stato e funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 82,00 mq. circa a cui va sommata quella del soppalco di circa 52,00 mq.; attualmente l'alloggio presenta le seguenti altezze libere, sala d'ingresso mt. 2,55 circa, cucina mt. 4,55, camera da letto 1 mt. 2,60 e bagno 2,45, soppalco mt. 2,00 circa (*cf. pianta dello stato dei luoghi*), completa la consistenza la superficie dei balconi di circa 16,00 mq..

Lo stato dei luoghi descritto presenta **la superficie commerciale determinata ai sensi del DPR 380/01 pari a mq. 140,00 circa.**

L'appartamento, in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Sant'Antonio Abate, 263, sez. VIC, foglio 11, particella 53, sub. 11, piano secondo, int. 6, categ. A/4, cl. 6, cons. vani 6, rendita € 278,89, confina a nord con altro fabbricato riportato in catasto terreni al foglio 79, particella 20, ad est con Via Sant'Antonio Abate, a sud con l'alloggio dello stesso fabbricato int. 5 e ad ovest con la scala e con il cortile del fabbricato.

4. **indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:**

L'immobile, tra la trascrizione del pignoramento, 20 giugno 2019, ed il ventennio precedente alla notifica dello stesso, è stato oggetto di due passaggi di proprietà *intervivos*, con la seguente cronologia:



- il bene pervenne in piena proprietà al debitore, con atto di compravendita per acquisto fattone per notaio Ornella Del Gaudio da Nola (NA) del 27 marzo 2002, rep. ....
- al dante causa del debitore l'alloggio pervenne per acquisto fattone con atto di compravendita per notaio Giuseppe Grasso da Napoli del 20 ottobre 1989, rep. ....

Nel corso degli anni, fin dalla sua costituzione, il bene pignorato ha subito variazioni catastali che hanno comportato modifiche ed ampliamenti con la completa trasformazione sia di distribuzione planimetrica che di consistenza.

5. 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 sintetica del bene contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale, i dati catastali (indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e nel titolo di provenienza) identificano il bene periziato.

**Appare opportuno precisare che nel corso degli accertamenti catastali, è stato appurato il subalterno 11 pignorato, fino alla presentazione dell'ultima variazione del 14 giugno 2002, identificava un alloggio diverso da quello posseduto dal debitore e dato in garanzia ipotecaria al creditore precedente, poi in ultimo pignorato; ciò compromette la univoca identificazione del bene di proprietà della debitrice (le planimetrie catastali del sub 11 pignorato presenti agli atti del catasto, attuale e precedente, rappresentano due unità immobiliari completamente diverse tra loro, sicuramente non riconducibili l'una all'altra - confronta atti allegati).**

**La discrasia che compromette l'identificazione del bene deriva dall'errore, nei titoli di proprietà, del subalterno dell'alloggio in questione, l'alloggio in possesso del debitore in origine non era identificato con il sub n. 11 questo si rileva dal fatto che la planimetria originaria del sub 11 è più antica di quella del bene concesso in ipoteca ed identifica un alloggio del tutto diverso.**



6. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.....;

La descrizione del bene pignorato, presente nel titolo di provenienza, corrisponde a quanto riportato dalla planimetria catastale attuale reperita, allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

7. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile.....;

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

8. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento:

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

9. 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:

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta l'alloggio nella sua consistenza e disposizione attuale e fornisce indicazioni rispetto alla allocazione ed alla identificazione del bene nello spazio planovolumetrico del fabbricato.

**Il sottoscritto, tenuto conto che le planimetrie catastali reperite, attuale e pregressa, non consentono la univoca riconducibilità e la corretta identificazione del bene pignorato, ritiene che per il prosieguo della procedura sia necessario risolvere le problematiche riscontrate e fare in modo che gli identificativi catastali riconducono univocamente ad un unico immobile.**

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'alloggio pignorato è destinato ad abitazione; destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della realizzazione del bene, nella zona territoriale omogenea e che risulta conforme a quella prevista dal titolo edilizio.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona A (*centro storico*) di cui alla 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, il fabbricato ricade tra le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

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

11. *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;*

Il fabbricato ed il bene pignorato furono realizzati in epoca remota, certamente prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune 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 del fabbricato, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e la planimetria catastale attuale reperita (*unico atto tecnico reperibile riferita alla consistenza in possesso del debitore ed oggetto di perizia*) agli atti dell'N.C.E.U. non è risultata nessuna trasformazione edilizia.



Circa la legittimità urbanistica del bene periziato è necessario far presente che l'attuale stato dei luoghi (*anche catastale*) è il risultato di una completa trasformazione della originaria consistenza con l'inserimento di un solaio intermedio per la costituzione del soppalco, la realizzazione dei due balconi in cemento armato (*lato strada e interno cortile*) e la trasformazione interna con tagli delle murature portanti.

Le trasformazioni e gli ampliamenti attengono alla ristrutturazione funzionale interna ed alla realizzazione del soppalco oltre che modifiche dei prospetti.

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

Le opere abusive realizzate (*modifiche interne, realizzazione del soppalco e dei balconi*), **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 (*i crediti per cui si procede risalgono al 2014, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione del mutuo*) nonostante gli abusi edilizi (*l'attuale stato dei luoghi è stato realizzato in epoca successiva all'acquisto del bene*) 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 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà solo ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione del soppalco, dei balconi e l'esecuzione delle opere consequenziali.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se decide di legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed esecuzione delle opere di demolizione del soppalco e dei balconi oltre che la realizzazione del ripristino delle finiture e degli impianti), comprensivo delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati in via del tutto prudenziale in € 55.000,00.

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

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

12. 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;

La piena proprietà del bene pignorato, per la sua natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si presta indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita.

La costituzione del lotto unico, tenuto conto delle caratteristiche del bene, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

L'alloggio pignorato, vendibile in unico lotto, è così identificato:

### **immobile unico - lotto unico**

- alloggio posto nel Comune di Napoli, borgo Sant'Antonio Abate, al primo piano del fabbricato di Via Sant'Antonio Abate, 263, int. n. 6 (con ingresso dalla porta di fronte, per chi sale le scale), riportato in catasto sez. VIC, foglio 11, particella 53, sub. 11, piano secondo, int. 6, categ. A/4, cl. 6, cons. vani 6, rendita € 278,89, confinante a nord altro fabbricato riportato in catasto terreni al foglio 79, particella 20, ad est con Via Sant'Antonio Abate, a sud con l'alloggio int. 5 di proprietà Anna Mazzeo e ad ovest con la scala e con il cortile del fabbricato;

13. dica qualora l'immobile sia stato 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;

Il bene è stato pignorato per l'intero, la costituzione del lotto unico sicuramente troverà interessi maggiori sul mercato immobiliare.

14. 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'alloggio è in possesso del debitore esecutato (cfr. verbale d'accesso).

15. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

16. 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;

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

Nel fabbricato è costituito ufficialmente l'amministrazione condominiale, l'amministratore è il [redacted] il quale interpellato dal custode giudiziario, con PEC del 9 novembre 2022, ha ritenuto di non comunicare la presenza di una eventuale posizione debitoria a carico del debitore nei confronti del condominio, per cui non esistono atti da cui verificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione e/o la presenza di eventuali debiti maturati nell'anno corrente e quello precedente.

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

17. 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 l'immobile in questione è posto in una zona popolare e popolosa della Città di Napoli ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone popolate del centro urbano, costituitasi a partire dalla fine del XV° secolo, con la presenza di abitazioni economiche e popolari, in un fabbricato che ben testimonia lo stato di conservazione delle parti comuni dei fabbricati posti nei quartieri più disagiati, nel centro della città.

Considerata la destinazione d'uso e la tipologia del bene, tenuto conto che è posto in una delle zone più popolate della città, che presenta notevoli problemi urbanistici, la sua omogeneità con le abitazioni presenti in zona e la qualità complessiva del cespite, il grado di recettività del mercato risulta essere mediocre.

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 similari, oggetto di recenti compravendite nella zona.

determinazione del prezzo di vendita

#### **stima analitica**

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà. In particolare nella zona della città di Comune 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 € 500,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima è di € 6.000,00.

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 € 4.200,00.

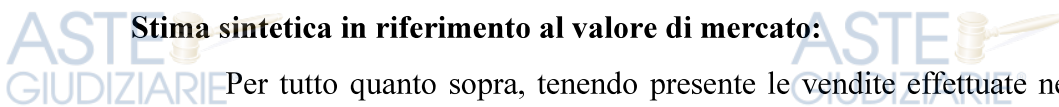




Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di parcheggio, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili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

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

$$V = 4.200,00/0.03 = \text{€ } 140.000,00.$$



### **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 Città 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.; nel caso di specie incide negativamente la presenza del soppalco, il quale oltre che abusivo ed allo stato grezzo, riduce notevolmente l'altezza libera di circa il 70% della superficie complessiva dell'alloggio.

Considerato quindi, l'incidenza negativa dei fattori condizionanti, si può senza dubbio affermare, che il valore unitario del bene in questione è molto più vicino ai valori minimi che a quelli massimi di zona per cui si ritiene giusto fissare il prezzo unitario per mq di superficie commerciale ad € 900,00, determinando quindi il valore di mercato pari a:

$$\text{- sup. conv. mq. } 140,00 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 126.000,00.$$

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 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 è stata specificata la superficie utile, la non residenziale e la commerciale del bene periziato, dati che, seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:

- alloggio superficie utile calpestabile mq. 134,00 circa;
- altezza libera max mt. 4,55;
- altezza libera soppalco sopra mt. 2,00 circa;
- superficie balconi mq. 16,00 circa;
- superficie commerciale complessiva mq. 140,00;



- nelle risposte al quesito n. 17 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadrato (€ 900,00 al mq. di superficie commerciale) ed il valore complessivo del bene calcolato con le diverse stime, al lordo delle detrazioni di legge incidenti sul prezzo;



- 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 dell'importo di € 55.000,00, quali spese che l'aggiudicatario deve affrontare per procedere alla regolarizzazione urbanistica, importo indicato nelle risposte al quesito n. 11;



- 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 e per la rimozione degli abusi edilizi*), è stato depurato di un'aliquota del 5 % per compensare la riduzione di superficie commerciale che il bene subisce in seguito alla demolizione del soppalco;



- il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte del debitore, 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 delle riduzioni sopra elencate*), non è stato depurato di eventuali spese condominiali in quanto l'amministratore del condominio non ha comunicato l'eventuale debito condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

### **conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita, dell'alloggio oggetto della procedura esecutiva n. . 370/2019

posto nel Comune di Napoli, borgo Sant'Antonio Abate, alla Via Sant'Antonio Abate, 263 (*'O Bùvero 'e Sant'Antuono*), primo piano int. n. 6 (*con ingresso dalla porta di fronte, per chi sale le scale*), individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- alloggio posto nel Comune di Napoli - Via Sant'Antonio Abate, 263, sez. VIC, foglio 11, particella 53, sub. 11, piano secondo, int. 6, categ. A/4, cl. 6, cons. vani 6, rendita € 278,89, confinante a nord con altro fabbricato riportato in catasto terreni al foglio 79, particella 20, ad est con Via Sant'Antonio Abate, a sud con l'alloggio dello stesso fabbricato int. 5 e ad ovest con la scala e con il cortile del fabbricato;

è pari pertanto in cifra tonda ad € **66.500,00** (*euro sessantaseimilacinquecento/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni sopra indicate (*manca della garanzia per vizi, costi per la regolarizzazione urbanistica e relativa riduzione superficie*).

Per la determinazione del prezzo unitario di stima non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso del bene in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*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; si è tenuto in debito conto anche di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente il bene, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

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

Afragola, 2 marzo 2023

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 provenienza;  
f) ispezione ipotecaria;  
g) copia richiesta amm. condominiale;  
h) parcella.