

Andrea Casillo
Perito Edile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Napoli

5[^] sezione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 874/2005 promosso da
, in danno del signor

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -
redatta ai sensi della legge n. 132-2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Premessa

Con provvedimento del 31 ottobre 2023, il G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE, 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. 874/2005 promosso da

in danno del signor

Il 3 novembre 2023, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso al bene per il 28 novembre 2023 ore 10,30.

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 e del debitore (*cf. verbale di accesso allegato*).

espletamento del mandato

1. verifica ed aggiornamento degli eventuali sviluppi della istanza di condono, acquisisca copia della stessa chiarendo a cosa si riferisca il documento alla pag. 32 della perizia ove si legge "variazione di destinazione da deposito a negozio";

L'immobile pignorato è parte di un più vasto fabbricato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio abilitante (*totalmente abusivo*) dalla dante causa del debitore, signora (madre del debitore).

Per l'abuso edilizio realizzato, il proprietario-costruttore, signora il 7 aprile 1995 inoltrò istanza di condono edilizio ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724 assunta al protocollo generale del Comune di Napoli al n. 50068, pratica n. 17583/95.

L'istanza di condono edilizio, successivamente alla sua presentazione, il 5 settembre 2009, protocollo n. 100068, è stata integrata dal debitore esecutato con la documentazione tecnico/amministrativa necessaria, prevista dalle delibere di Giunta Municipale nn. 4981/2006 e 1930/2007, debitore che nel medio termine era divenuto

proprietario dell'alloggio per acquisto fattone in virtù dell'atto di compravendita per notaio Francesco Dente da Napoli del 24 settembre 2003 rep. n. 167336.

Successivamente alla integrazione documentale effettuata dal debitore, a completamento dell'iter procedurale, **con Disposizione Dirigenziale n. 13067 protocollo 4842 del 16 gennaio 2009**, il Dirigente dell'Ufficio Condono, verificata la conformità delle autocertificazioni ed autodichiarazioni prodotte con l'integrazione, procedette al **rilascio del condono edilizio per l'abuso edilizio di via G. A. Campano n. 79, piano terra, sez. SCA, foglio 3, particella 558, sub 15 (immobile pignorato)**.

In relazione alla istanza di condono edilizio dalla quale è poi scaturito il rilascio del titolo edilizio in sanatoria dell'abuso edilizio è necessario far presente che la stessa non poteva essere presentata all'amministrazione competente in quanto il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ha un volume vuoto per pieno di oltre 3000 mc. superiore di ben quattro volte e più del limite volumetrico di 750 mc. previsti per la sanatoria delle nuove costruzioni residenziali ai sensi della legge 724/94, da rispettare nel caso di specie in quanto il costruttore dell'opera, la signora _____ proprietaria del terreno su cui fu edificato, era l'unico soggetto legittimato alla presentazione dell'istanza così come la Corte di Cassazione Penale ha sempre interpretato la norma in questione nel senso che ".....ogni edificio deve intendersi come un complesso unitario che fa capo ad un unico soggetto legittimato e le istanze di oblazione eventualmente presentate in relazione alle singole unità che compongono tale edificio devono esser riferite ad una unica concessione in sanatoria, che riguarda quest'ultimo nella sua totalità. Ciò in quanto la ratio della norma è di non consentire l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera per la concedibilità della sanatoria, attraverso la considerazione delle singole parti in luogo dell'intero complesso edificatorio (Sez. 3, n. 1454 del 25/11/1998 e n. 8584 del 26/04/1999; Sez. 4, n. 36794 del 24/01/2001; Sez. 3, n. 16550 del 19/02/2002; Sez. 3, n. 20161 del 19/04/2005; Sez. 3, n. 12353 del 02/10/2013; sez. 3, n. 44596 del 24/10/2016 ed in ultimo sez. 3, n. 694/2024).

La unicità volumetrica del fabbricato determina che l'unico soggetto legittimato alla presentazione della domanda di sanatoria, si ribadisce era la proprietaria del fabbricato, madre e dante causa del debitore, signora _____ e che essa non poteva presentare molteplici istanze per aggirare il limite di volumetria previsto dalla legge 724/94, dovendosi unificare le diverse domande in quanto riferite alla stessa nuova costruzione (il riferimento oggettivo all'unicità della nuova costruzione interamente abusiva impedisce che il limite di 750 metri cubi possa essere superato con il frazionamento in singole parti, in contrasto con l'obiettivo della legge che è quello di sanare piccoli abusi statuito con la sentenza della C.C., Sez. 3, n. 12353/2014).

Alla luce di ciò, l'istanza di condono edilizio presentata dal dante causa del debitore esecutato, signora _____ per la sanatoria dell'alloggio oggi pignorato e per cui si procede, è da considerarsi nulla ed illegittima in quanto la richiesta di condono di una porzione dell'unico e più vasto fabbricato, rappresenta l'artificio per il superamento del limite volumetrico che è la condizione indispensabile per l'accesso ai benefici del condono edilizio.

In relazione al documento di pag. 32 della perizia ove si legge "variazione di destinazione da deposito a negozio" si precisa che lo stesso rappresenta la camicia cartacea della pratica che ai tempi si presentava in catasto per accompagnare gli atti tecnici della variazione di aggiornamento. Lo stesso però, senza dubbio alcuno, è completamente estraneo al bene per cui si procede, infatti la data di presentazione del documento risale al 7 giugno 1995 mentre, l'alloggio pignorato fu accatastato la prima volta il 17 luglio 1991 e successivamente variato (*per sostituzione riferimenti di mappa e non per cambio d'uso*) il 3 marzo 1995 protocollo 3769/1995 come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente (*certificato storico e planimetria*); tale documento è stato inserito nella perizia depositata dal precedente consulente, per un mero errore materiale, avendolo reperito tra gli allegati al domanda di condono edilizio.

2. verifichi lo stato di fatto dell'immobile all'attualità ed eventuali modifiche:

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo effettuato il 28 novembre 2023 dallo scrivente e dal custode giudiziario, è conforme a quello rilevato dal precedente consulente e descritto nella perizia depositata.

Il pignoramento colpisce una unità immobiliare, autonomamente utilizzabile, allocata al piano rialzato di un più vasto fabbricato di non recente costruzione, posto nella città di Napoli, estrema periferia nord del territorio cittadino, nel quartiere Chiaiano a confine con Piscinola, nella traversa privata che si apre all'altezza del civico n. 79 di Via Giovanni Antonio Campano (*alla fine del tronco che si apre sulla destra dopo circa 50 mt. dall'incrocio con la strada principale*).

L'alloggio pignorato, costituente il lotto unico della presente, è posto al piano rialzato del fabbricato di cui è parte ed è dotato di accesso diretto dal pianerottolo di disimpegno con le altre unità del piano a cui si arriva direttamente dal cortile pertinenziale attraverso una piccola rampa di scale di solo 4 alzate.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, dotato di cortile pertinenziale alle sole unità dei piani seminterrato e rialzato, si presenta come la tipica costruzione multipiano di tipo familiare realizzata abusivamente nelle zone periferiche della città di Napoli, nella prima metà degli anni '80, con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato per complessivi 4 piani fuori terra ed uno entrotterra con otto abitazioni e depositi.

Nel corso della ispezione effettuata, non sono stati rilevati trasformazioni rispetto alla edificazione originaria dell'alloggio, quest'ultima rilevabile dall'unico atto tecnico reperibile (*planimetria catastale*), che abbiano potuto trasformarne le 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, i comproprietari stessi, all'evenienza, si preoccupano di risolvere le questioni che dovessero insorgere.

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

descrizione immobile

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al piano rialzato (*ingresso dalla porta a sinistra, per chi dal cortile sale sul pianerottolo di disimpegno*), con accesso diretto dal pianerottolo, attualmente in uso al debitore esecutato ed al fratello (*cfr. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno nella cui maggiore consistenza è stato ricavato la zona cucina/pranzo, corridoio di disimpegno, due camere, studio e due bagni, si precisa che nella consistenza non è compreso nessuno spazio scoperto/aperto.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato con vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro.

L'alloggio, allacciabile alla rete di distribuzione del gas di città, è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico elettrico e di riscaldamento in buono stato e funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 132.00 mq. circa, con altezza libera di 2.90 mt., il tutto per una superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 pari a complessivi mq. 150,00 circa.

Il bene, riportato in catasto in ditta al debitore esecutato con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Giovanni Antonio Campano, 63 (oggi 79), sez. SCA, foglio 3, particella 558, sub. 15, categ. A/2, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 604,25, confina a nord e ad ovest con viale privato di accesso ai piani superiori del fabbricato, ed est con immobile di proprietà del signor _____ ed a sud con il cortile condominiale pertinenziale alle sole unità immobiliari dei piani rialzato e seminterrato del fabbricato.

3. acquisisca certificazioni anagrafiche idonee a confermare l'acquisto del cespite da parte dell'esecutato come cittadino libero nonché idonea certificazione anagrafica circa la effettiva residenza dell'esecutato presso il bene staggito

Sono stati acquisiti, presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Napoli ed anagrafe Nazionale le seguenti certificazioni:

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazione del 21 marzo 2024, dal quale si evince che il debitore ha contratto matrimonio il 16 luglio 2007 in epoca successiva all'acquisto dell'alloggio pignorato con la signora _____ e che gli sposi scelsero il regime della separazione dei beni ragione per cui il bene pignorato è da considerarsi bene personale del debitore;
- estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita del 21 marzo 2024, dal quale si evince che il debitore è nato a Napoli il _____ e che è coniugato con la signora _____
- certificato di residenza del 27 marzo 2024, dal quale si evince che il debitore è residente a Napoli,
per cui lo stesso non è ufficialmente residente nel bene pignorato;
- certificato di residenza del 26 marzo 2024, rilasciato dall'anagrafe nazionale dal quale si evince che il debitore è residente a Napoli _____
per cui lo stesso non è ufficialmente residente nel bene pignorato;

4. valutazione dell'immobile:

Prima della determinazione del valore di stima dell'immobile pignorato, è opportuno far presente che sul prezzo di stima incide gravemente la condizione urbanistica in cui lo stesso versa, tenuto conto che la domanda di sanatoria edilizia presentata è ed era illegittima per i motivi già rappresentati in precedenza, fatto che travolge irrimediabilmente il successivo rilascio del condono edilizio con Disposizione Dirigenziale del 16 gennaio 2009 n. 13067, protocollo 4842 (*titolo rilasciato che al primo controllo, stante il quadro normativo vigente, non potrà che essere revocato con grave danno all'eventuale aggiudicatario*) e che 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.

Come è noto per l'accesso al condono edilizio, le ragioni di credito per cui si procede, devono 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 siano state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e che rientrano, per dimensioni e tipologia, tra quelle sanabili (*nel caso di specie non si avvera nessuna delle condizioni indispensabili*).

La condizione urbanistica di abusivismo ed insanabilità in cui versa il bene pignorato, tenuto conto della illegittima domanda di condono presentata e di cui lo scrivente non può non tenerne conto, crea una indiscutibile condizione di in commerciabilità dello stesso, dopo il trasferimento per effetto della procedura esecutiva.

Detta limitazione, dovendo rendere comunque appetibile il bene pignorato, può essere compensata solo con una sostanziale riduzione del valore di mercato, quantificabile in almeno il 50% dello stesso, in modo che l'aggiudicatario possa farsi carico delle problematiche derivanti dalla particolare condizione urbanistica, di ciò se ne terrà conto nella determinazione del prezzo.

STIMA

Poiché l'immobile in questione è posto in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia spontanea non pianificata, realizzato in una zona di espansione periferica della Città di Napoli a media densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali periferiche in via di sviluppo, di raccordo con i comuni della provincia a nord, con la presenza di abitazioni non ad altissima densità in un contesto che ben testimonia l'urbanizzazione abusiva delle periferie.

Considerata la tipologia, la sua specifica destinazione d'uso e l'allocazione, il grado di recettività del mercato non risulta essere appena sufficiente.

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 nella zona del 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 € 800,00 (*condizionato negativamente dalla grave assenza di un balcone*), per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è pari ad € 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 intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 6.720,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni

tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3 %.

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

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



Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella Città di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra € 1.500,00 ed € 1.900,00 al mq. di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa € 1.700,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 150,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.700,00 = \text{€ } 255.000,00.$$

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 non opponibile alla procedura.



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. 2 della presente, è stato specificato la superficie utile e quella commerciale dell'immobile periziato, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
 - alloggio superficie utile calpestabile mq. 132,00 circa;
 - altezza libera mt. 2.90;
 - superficie commerciale complessiva mq. 150,00;



- nelle risposte al quesito n. 4 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*valore medio tra i due metodi di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto del 50% per le questioni relative alle questioni urbanistiche;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto, il dato economico unitario utilizzato per la stima è stato determinato confrontando beni omogenei e con uguali caratteristiche tipologiche e di utilizzazione accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato di possesso, in quanto l'utilizzazione da parte del debitore e del fratello, 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 (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e della riduzione per le questioni urbanistiche*), non è stato depurato di eventuali spese condominiali insolute, di spese già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che sarebbero rimaste a carico dell'aggiudicatario, in quanto non esiste una amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione;
- per l'assenza dell'amministrazione condominiale, non si conosce l'ammontare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

Conclusioni

In relazione al punto 1 del mandato è stato accertato che il condono edilizio presentato dal dante causa del debitore, nel medio termine è stato integrato ed a completamento dell'iter tecnico/amministrativo con Disposizione Dirigenziale del 16 gennaio 2009 n. 13067, protocollo 4842 è stata rilasciata la sanatoria edilizia; dagli

accertamenti effettuati dallo scrivente è risultato che l'istanza presentata a suo tempo era ed è illegittima per questioni inerenti la volumetria del fabbricato di cui il bene è parte, determinando di conseguenza la decadenza della sanatoria rilasciata.

In relazione al punto 2 del mandato, nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato che l'alloggio pignorato non ha subito modifiche rispetto a quanto rilevato dal precedente consulente.

In relazione al punto 3 del mandato, sono state acquisite le certificazioni di stato civile e di residenza dalle quali è risultato che il debitore ha contratto matrimonio in epoca successiva all'acquisto del bene pignorato e che non ha la residenza nello stesso.

In relazione al punto 4 del mandato, è stato determinato quanto segue:

il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 874/2005 promosso da _____ in danno del signor _____ posto nel Comune di Napoli, estrema periferia nord del territorio cittadino, nel quartiere Chiaiano a confine con quello di Piscinola, nella traversa privata che si apre all'altezza del civico n. 79 di Via Giovanni Antonio Campano (*alla fine del tronco che si apre sulla destra dopo circa 50 mt. dall'incrocio con la strada principale*); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

• **immobile unico - lotto unico**

- Comune di Napoli - Via Giovanni Antonio Campano, 63 (*oggi 79*), sez. SCA, foglio 3, particella 558, sub. 15, categ. A/2, cl. 4, cons. 6 vani, rendita € 604,25;
- lo stesso confina a nord e ad ovest con viale privato di accesso ai piani superiori del fabbricato, ed est con immobile di proprietà del signor _____ ed a sud con il cortile condominiale pertinenziale alle sole unità immobiliari dei piani rialzato e seminterrato del fabbricato;

al netto delle detrazioni, è pari in c.t. ad € 112.500,00 (*euro centododocimilacinquecento/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, 28 marzo 2024


l'esperto
Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale d'accesso;
b) rilievo planimetrico;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) ispezioni ipotecarie;
f) copia atti urbanistici;
g) copia titolo di proprietà;
h) certificati anagrafici;
i) parcella.


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA



PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 874/2005 promossa da
contro



G.E.: DOTT. IASCONI

C.T.U. ARCH. DONATELLA DE LUCA



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA CIVILE - ESPROPRIAZIONI



PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 874/2005 promossa da
contro

TRIBUNALE NAPOLI RGE 874/2005 Dott. Iascone



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Donatella De Luca, iscritta all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia al N°7076, è stata nominata consulente tecnico d'ufficio con l'ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione G.E. Dott. IASCONI, della QUINTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI del Tribunale di Napoli, per la procedura R.G.E. N. 874/2005 promossa da contro

MANDATO: "L'anno 2007 il giorno 30 del mese di Gennaio all'udienza tenuta dal G.E. Dott. IASCONI per la procedura R.G.E. N. 874/2005 promossa da contro è presente l'Arch. Donatella De Luca nominata C.T.U. che presta il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatele.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 173 bis disp att. C.p.c. affida all'esperto, il seguente incarico :

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei;
- 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 ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380, dando prova, in mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 3) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non risultasse dalla documentazione in atti);
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi la conformità o meno della costruzione 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 sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della legge n. 47/85 (e successive modifiche);
- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 9) 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 indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli 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 giugno 1940, n 1078;
- 10) accerti se l'immobile è libero o 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 comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 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;
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta(anche negativa) ai singoli quesiti;

- b) invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) intervenga all'udienza fissata ex. art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico
- d) depositi almeno, dieci giorni prima dell'udienza fissata ex. art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazzi,giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) segnali tempestivamente al custode(o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto uno, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in Tribunale, la sottoscritta Arch. Donatella De Luca, ha proceduto allo studio preliminare della documentazione d'ufficio, ed eseguito le prime indagini presso gli uffici pubblici, inoltre ha inviato le comunicazioni, tramite raccomandata, per effettuare l'accesso all'immobile, regolarmente avvenuto il giorno 17/05/2007 alle ore 11:30, come fissato, in presenza dell'Avv. _____ per il debitore

nel corso del quale si è eseguito un rilievo metrico dell'appartamento e un dettagliato rilievo fotografico(ALL B) dei luoghi,verbalizzato quanto effettuato, si è concluso il sopralluogo.

Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto), è stata richiesta la visura dei dati catastali (ALL A) e copia della planimetria (ALL C)dell'immobile in oggetto.

Al Comune di Napoli, presso gli uffici della Direzione Centrale VI, progetto condono edilizio, sono state effettuate ricerche in merito ad eventuali richieste di condono, inoltre si è preso visione degli strumenti urbanistici depositati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Napoli, in merito alla particella interessata, altre indagini sono state effettuate presso Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare, presso gli uffici della Direzione Centrale VI, Servizio Edilizia Privata, in merito al rilascio del certificato di

agibilità, ed all'ufficio vincoli della Soprintendenza per i Beni ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia, è stato richiesto se l'immobile risulti sottoposto a vincoli. La valutazione del valore dell'immobile oggetto della presente c.t.u., ha concluso le operazioni legate al mandato.

Effettuate le ricerche e tutto quanto necessario per il compimento dell'incarico affidatomi, si relaziona quanto richiesto.

1° QUESITO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.(l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei;

A seguito delle verifiche effettuate, la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., sostituita da relazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta completa.

2° QUESITO

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni)di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno, dando prova, in mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Sulla base dei documenti in atti si predispongono il seguente elenco:

- Trascrizione ai nn. 3916/3061 del 19/02/1986, di pignoramento immobiliare a favore di _____ e contro _____ gravante sul suolo in Napoli, frazione Chiaiano loc. Masseria Coppa di are 10.56;
- Iscrizione di ai nn. 19288/2949 del 12/11/1996, per ipoteca a favore di _____ e contro _____
- Trascrizione ai nn.18164/11732 del 22/07/2003, di pignoramento a favore della _____ e contro _____ gravante sull'immobile in oggetto;
- Iscrizione ai nn. 26758/6279 del 07/11/2003, di ipoteca volontaria a favore di _____ e contro _____ a garanzia di mutuo concesso con atto notaio Francesco Dente in data 05/11/2003;
- Trascrizione ai nn. 26946/13140 del 20/07/2005, di pignoramento immobiliare a favore della _____ e contro _____ e gravante sull'immobile in oggetto.

3° QUESITO

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas(se non risultasse dalla documentazione in atti)

Il titolo d'acquisto, stipulato in data 24/09/2003, è stato acquisito presso lo studio del Notaio Francesco Dente(ALL G).

4° QUESITO

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile ricadente nella procedura in oggetto è ubicato in Napoli, in Via G. Antonio Campano n° 79(ex 65, catastalmente 63, come riportato nell'allegato atto notarile(ALL G), in una zona periferica della città(Chiaiano).

L'immobile periziato, è sito al piano terra della palazzina di tre piani fuori terra, in cui ricade, a sinistra del corridoio di accesso, ed è confinante per tre lati con cortile del fabbricato, e con un lato, con locale di proprietà

Il cespite, è composto da quattro vani ed accessori, con una superficie commerciale di 150 mq, nell'abitazione non vi sono balconi, ma solo finestre.

Entrando nell'abitazione, vi è un ampio ingresso/soggiorno, separato dalla cucina da una parete, proseguendo c'è un bagno, un corridoio, lungo cui sono disposte due camere da letto, ed una camera da pranzo da cui si accede ad un secondo bagno, inoltre lungo la parete del soggiorno, localizzata a destra, entrando nell'abitazione, è stata realizzata una porta, che collega l'immobile in oggetto, con l'adiacente locale confinante, che alla data di sopralluogo è di proprietà

L'appartamento in oggetto, senza caratteristiche di lusso, in medio stato conservativo interno, è dotato di servizi igienici, con sanitari di tipo comune, di impianto di riscaldamento autonomo, la pavimentazione dell'intero immobile ed il rivestimento del W.C. e della zona cucina sono in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Le misure adottate per la presente stima sono state ricavate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo, e confrontate con le misure riportate sulla planimetria catastale a disposizione(ALL C)

Per un totale di 150 mq di abitazione.

Per quanto riguarda i dati catastali, dall'ultima visura effettuata, risultano essere:

N 1, SEZ. SCA, Foglio 3, Particella 558, Sub 15, Zona Cens.3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 681,72, Indirizzo: Via G. Antonio Campano 63, piano T, in ditta

5° QUESITO

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;

Non è stato necessario eseguire variazioni catastali, in quanto l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata.

6° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Da visura espletata, presso il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, si evince che l'immobile relativo alla procedura in oggetto, ricade in Zona B AGGLOMERATI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE - sottozona Bb (art.31-33) del P.R.G. di Napoli, approvato con D.P.G.R.C. n°323 del 11/06/2004, in merito ai **Vincoli Geomorfologici- Norme sismiche e di difesa del suolo** (Art. 24), ricade in **AREA STABILE**, in zona **NON** sottoposta a **VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI** di cui legge n°42 del 22/01/2004 (data vincolo Decreto 25/10/1957).

7° QUESITO

indichi la conformità o meno della costruzione 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 sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della legge n. 47/85 (e successive modifiche);

In merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, del bene in oggetto, dalle indagini svolte, e dalle ricerche effettuate, presso gli uffici della Direzione Centrale VI, progetto condono edilizio, del Comune di Napoli risulta presentata una richiesta di condono edilizio, con protocollo dell'ufficio condono edilizio n° 17583, del 10 luglio 1995, ai sensi della legge 724/1994, intestata alla sig.ra precedente proprietaria del bene in oggetto, e madre del sig.re di cui si è ottenuta copia(ALL F), inoltre nel titolo d'acquisto in favore del debitore(ALL G), viene riportata la domanda di concessione in sanatoria, con protocollo n°50068 del 07 aprile 1995, corrispondente alla data di presentazione della stessa al protocollo generale del Comune di Napoli.

Da quanto appreso, presso gli stessi uffici della Direzione Centrale VI, la suddetta istruttoria è ancora in atto, non ha ancora ottenuto definizione, non risulta completa, ed agli atti risulta allegato solo il pagamento di un bollettino di £ 2.000.000 a titolo di oblazione, mentre nel titolo d'acquisto in favore del debitore(ALL G), si dichiara versata l'intera somma dovuta come oblazione, allegando un bollettino di € 7500,00, pagato in data 24/09/2003, a nome di

inoltre si dichiara versata l'intera somma dovuta per il pagamento degli oneri di concessione pari ad € 4.500,00.

Come già sopraccitato, la ricevuta di pagamento di tali bollettini, non risulta allegata alla istruttoria in atti presso gli stessi uffici della Direzione Centrale VI, e da quanto appreso tale pratica, può essere volturata, e continuata dall'aggiudicatario del bene ricadente nella procedura esecutiva, inoltre, da verifiche effettuate dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli, non risultano, rilasciati certificati di agibilità(ALL F).

8° QUESITO

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: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerate le dimensioni, e la conformazione del bene pignorato, la vendita può avvenire in unico lotto.

9° QUESITO

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 indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli 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 giugno 1940, n 1078; Il bene immobile relativo alla procedura in oggetto, è pignorato per intero.

10° QUESITO

accerti se l'immobile è libero o 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 comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 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;

Attualmente il bene immobile è occupato dal sig.re

e la propria famiglia.

11° QUESITO

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

Il bene immobile relativo alla procedura in oggetto, non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

12° QUESITO

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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle indagini effettuate, presso l'Ufficio vincoli della Soprintendenza per i Beni ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia, dove è stato richiesto se l'immobile risulti sottoposto a vincoli, si evince che l'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs del 22.01.04, n°42, Parte Terza, ivi comprese le aree di cui alla legge 11.6.1922, n° 778. E che non sono stati emanati provvedimenti ministeriali ai sensi del D.Lgs 22 del 22.01.04, n°42, Parte Terza.

13° QUESITO

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.

VALUTAZIONE DEL BENE

Il criterio applicato è quello di stima sintetica che si basa su indagini di mercato svolte nella zona in cui ricade il bene interessato dal procedimento, sono stati presi in esame i prezzi commerciali presenti in zona per immobili che presentano caratteristiche simili all'immobile in esame, nonché si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, del grado di urbanizzazione e della disposizione dei servizi.

Le caratteristiche che concorrono alla determinazione del prezzo di un immobile, e che lo rendono diverso rispetto ad un altro, possono essere molteplici ed innumerevoli, quelle di maggiore importanza: la tipologia; l'esposizione; la panoramicità; la staticità; la manutenzione; il piano; le pertinenze; i servizi; le finiture; il contesto; l'ubicazione; i collegamenti; l'estetica; la vetustà.

Si è poi calcolato il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, attraverso la media aritmetica tra i valori ottenuti da una stima sintetica ed una analitica.

STIMA SINTETICA

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

- Prezzi correnti di mercato da € 1800,00 a € 2400,00 al mq;
- L'andamento del mercato immobiliare nella zona è buono;
- Il grado di conservazione dell'immobile oggetto della presente stima è discreto;

Tenuto conto delle indagini effettuate in loco nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore dell'appartamento, in € 2100,00 al mq.

Pertanto si ottiene quanto segue:

Superficie commerciale x prezzo di mercato = 150 mq x € 2100 pertanto si ottiene un valore equivalente = € 315000,00:

$$V' = V_m \times m_q = € 2100,00 \times 150 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 315000,00}}$$

STIMA ANALITICA

Applicando il criterio di stima in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, che riferito a condizioni analoghe, in relazione alle caratteristiche e condizioni del locale, si può considerare un canone di affitto per gli immobili in questione pari a € 850,00.

Canone lordo su base annua = 850,00 x 12 mesi = 10200,00 €

Dal reddito annuo lordo vanno detratte poi le spese a carico della proprietà che vanno calcolate al 20% del canone lordo su base annua.

Pertanto si ottiene un R = reddito annuo netto = 10200,00 - 20% = 8160,00 €

Il saggio di capitalizzazione viene calcolato considerando le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui lo stesso ricade, le finiture, la vetustà, la disponibilità di parcheggio, etc., considerando questi parametri, si ottiene un saggio di capitalizzazione r pari al 3%.

$$V'' = R / r = 8160,00 / 0,03 = \underline{\underline{€ 272000,00}}$$

VALUTAZIONE FINALE

Considerando una media tra le due stime, si ottiene la seguente valutazione finale:
(315000,00 € + 272000,00 €) / 2 = 293500,00 €

VALUTAZIONE FINALE = $(V' + V'')/2 = (315000,00 € + 272000,00 €)/2 = € 293500,00$,
che arrotondando per eccesso si ottiene € 294000,00.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami
resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente:

- A. Visura catastale
- B. Rilievo fotografico
- C. Planimetria catastale
- D. Planimetria attuale
- E. Mappa censuaria
- F. Documentazione ufficio edilizia e Certificazione relativa alla dichiarazione di agibilità
- G. Titolo d'acquisto in favore del debitore
- H. Istanze presentate presso gli uffici pubblici
- I. Verbale di sopralluogo

Napoli,

Il CTU

Dott. Arch. Donatella De Luca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO C- PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 03/03/1995 - Data: 02/03/2007 - Via n. NA0167624 - Richiesta n. 57651 - Richiedente SIGNORA DE LUCA DONATELLA

MODULARIO F 740 - 1997 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

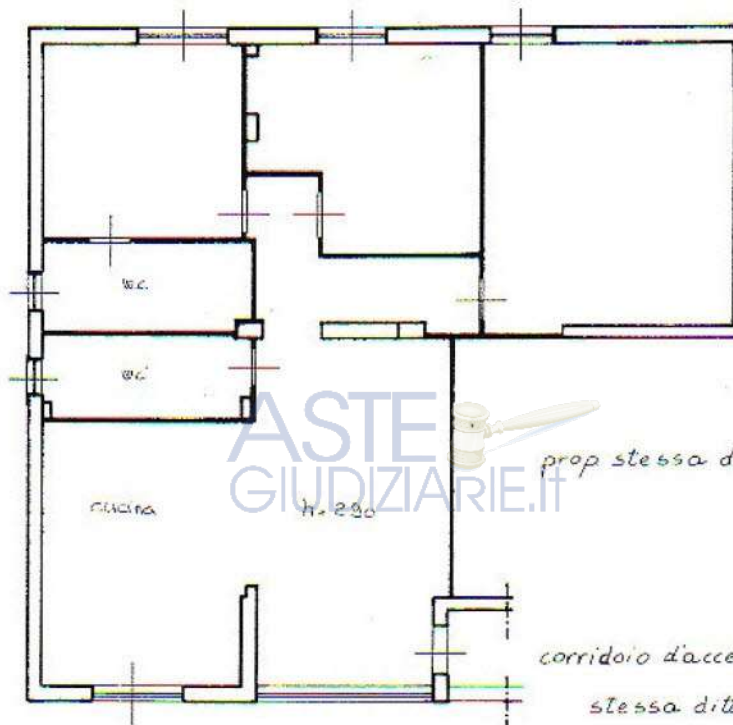
MOD. BN (C)

LIRE 500

Planimetria di p.u.r. in Comune di NAPOLI, via G. ANTONIO CAMPANO civ. 63 bi

ASTE GIUDIZIARIE.it

cortile stessa ditta



prop stessa ditta

corridoio d'accesso

stessa ditta

ORIENTAMENTO



SCALA di 1/10

ASTE GIUDIZIARIE.it

Comune di NAPOLI, via G. ANTONIO CAMPANO n. 63 bi - C. Comune di NAPOLI, via G. ANTONIO CAMPANO n. 63 bi - C. Sezione Urbana: S. A. Foglio: 3 Particella: 558 - Subalterno: 15

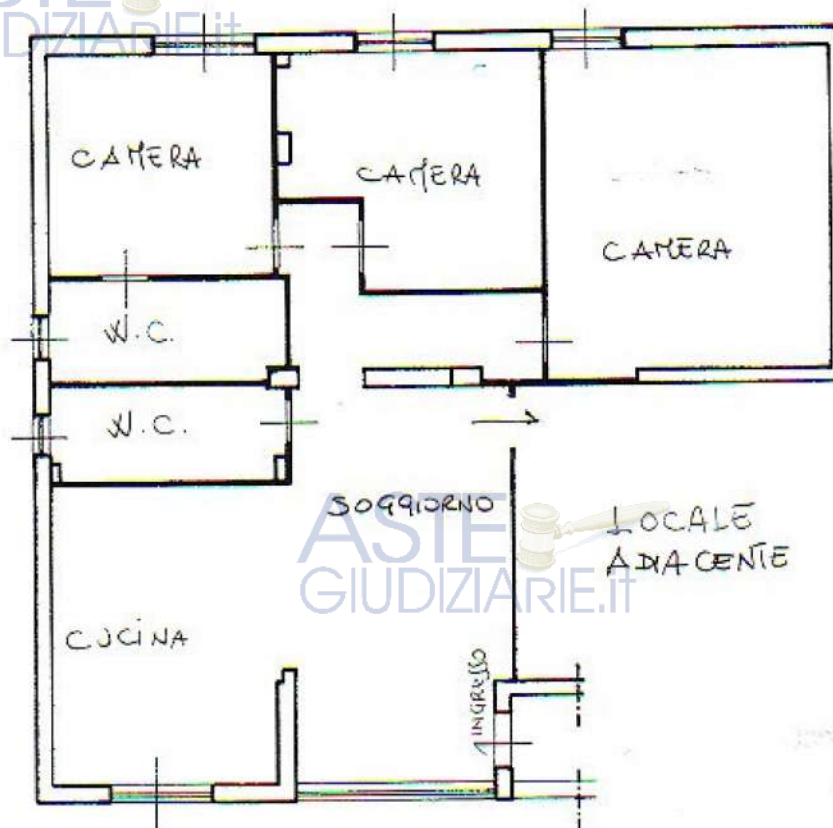
Dichiarazione di N.C.
Dati catastali
Data presentazione: 03/03/1995 - D
Dati catastali
Dati catastali
F. 3
n. 558 sub 15

ASTE GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO D – PLANIMETRIA STATO ATTUALE





ORIENTAMENTO
N



ASTE
GIUDIZIARIE.it
SCALA DI 1:100

ALLEGATO E - MAPPA CENSUARIA

