

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione

G.E. dott.ssa Cristina Correale

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 2253/1993 promosso dalla signora ***** in danno dei signori***** e *****.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Premessa

Con provvedimento reso all'udienza del 29 novembre 2012, il G.E. dott. Raffaele Califano, oggi sostituito dalla dott.ssa Cristina Correale, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, oggi con studio in Napoli alla via Toledo, 429, iscritto all'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 2253/1993 a cui sono riunite le procedure 1311/94, 66/95, 727/96 e 477/04 del R.G.E. promossa, la portante, dalla signora ***** in danno dei signori germani ***** e *****.

Il 5 dicembre 2012, come previsto dall'art. 161 delle disp. att. c.p.c., il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., il quale, visto l'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c., gli conferiva l'incarico di cui al separato verbale di conferimento, visto anche l'art. 173 disp. att. c.p.c.

Successivamente, il 7 gennaio 2013, previo appuntamento concordato con il custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relative ai beni pignorati posti in Napoli, nel fabbricato con accesso dal civico 25 di Via Brigata Bologna. Le operazioni, per l'assenza di alcuni occupanti, furono ultimate il 20 dicembre 2013, per complessivi 5 accessi.

Nel corso dei sopralluoghi furono effettuati i rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato conferito (*cf. verbali di accesso redatti dal custode giudiziario*).

espletamento del mandato

1. verificare, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Agli atti del processo, relativamente ai soli beni oggetto della presente stima, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio dott. ***** 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 a favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalle certificazioni ipo-catastali, si evince inoltre che, i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza.

2. *predisporre, 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 copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas;*

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il solo debitore ***** , dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità:

- trascrizione ai nn. 10234/7135 del 26 maggio 1993 relativa al sequestro conservativo del 25 maggio 1993, a favore della ***** , fino alla concorrenza di £ 1.500.000.000, gravante sulla quota di ½ spettante al debitore, signor ***** , dei beni pignorati;
- iscrizione di ipoteca giudiziaria ai nn. 10252/1517 del 26 maggio 1993 a favore del ***** contro il solo signor ***** , gravante sugli immobili pignorati in Napoli Via Brigata Bologna, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli 24 maggio 1993;
- trascrizione ai nn. 11511/8003 del 11 giugno 1993 relativa al sequestro conservativo del 25 maggio 1993, a favore della ***** , fino alla concorrenza di £ 9.000.000.000, gravante sulla quota di ½ spettante al debitore, signor ***** , dei beni pignorati;
- iscrizione di ipoteca giudiziaria ai nn. 12055/1832 del 29 settembre 1993 a favore di ***** , contro il solo signor ***** , nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli l'1 giugno 1993, gravante sulla quota di ½ spettante al debitore, dei beni pignorati in Napoli Via Brigata Bologna;
- trascrizione ai nn. 18396/12557 del 29 settembre 1993 relativa al pignoramento immobiliare, a favore della signora ***** e contro il solo signor ***** , gravante sulla quota di ½ spettante al debitore, dei beni pignorati in Napoli Via Brigata Bologna;
- iscrizione di ipoteca giudiziaria ai nn. 1501/216 del 27 gennaio 1994, a favore della ***** , contro il solo signor ***** , gravante sugli immobili pignorati in Napoli Via Brigata Bologna, nascente da decreto ingiuntivo emesso il 23 dicembre 1993;
- trascrizione ai nn. 14122/9612 del 22 luglio 1994 relativa al pignoramento immobiliare, a favore del ***** . e contro il solo signor ***** gravante erroneamente sull'intero e non sulla quota di ½ spettante al debitore, dei beni pignorati in Napoli Via Brigata Bologna.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, è stata

acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di un fabbricato urbano, per il trasferimento non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto nel caso del trasferimento avente ad oggetto terreni.

Relativamente al titolo di provenienza del bene pignorato, è stata reperita e allegata, la copia dell'atto di donazione rogato dal notaio Luciano Di Transo da Napoli del 7 giugno 1968, rep. 38637, con il quale la signora *****, madre del debitore *****, donò la quota di ½ indivisa dei beni pignorati.

3. descrivere, 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;

Gli immobili di cui alla presente relazione, sono tutti posti nel comune di Napoli, quartiere Fuorigrotta, rispettivamente ai piani seminterrato, terra, primo, terzo, quarto e quinto del fabbricato alla via Brigata Bologna, civico 25. L'accesso all'alloggio posto al piano terra, interno n. 2 (immobile n. 2 della presente), oggi avviene dal civico 27.

I beni pignorati, pervennero al debitore esecutato, *****, per la quota indivisa del 50%, per averli avuti in donazione dalla madre, signora ***** con atto di donazione rogato dal notaio Luciano di Transo da Napoli del 7 giugno 1968.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, si compone di sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, non è dotato di spazi scoperti ad uso comune e non ha l'ascensore.

I cespiti, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta ai comproprietari, originariamente entrambi debitori esecutati ed all'usufruttuario, ognuno per i propri diritti, con i seguenti estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo.

Si precisa che l'usufruttuario, signora ***** è deceduta a Napoli il 1° novembre 2009, attualmente in catasto, in qualità di usufruttuario, sono indicati i nomi di due società ***** e ***** a cui fu conferito il diritto d'usufrutto commisurato alla vita della signora Ragozzini Anna.

immobile n. 1

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al piano terra del fabbricato con accesso diretto dall'atrio delle scale, attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia del signor ***** (cfr. verbale d'accesso), composta dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, tutti non disimpegnati; l'appartamento non è dotato di balconi e/o spazi scoperti.

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono rifinite con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 37.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt..

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terra, interno 1, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 1, categ. A/4, cl. 3, vani 3; confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'atrio del fabbricato, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****.

immobile n. 2

unità abitativa con uno stato di manutenzione dignitoso, posta al piano terra del fabbricato, con accesso diretto sia dall'atrio delle scale (*al momento non in uso*) che direttamente dalla strada, attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia della signora ***** (cfr. verbale d'accesso), composta dai seguenti ambienti: cucina - pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni e disimpegno, nella consistenza è compreso un balcone - terrazzo a livello.

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche e simil pietre, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti sono in ceramica e a marmette in cls e scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 85.00 mq. circa, oltre alla superficie del balcone-terrazzo a livello pari a mq. 29.00. L'alloggio presenta l'altezza libera di mt. 3.00 ad esclusione della cucina dove il tetto è a falda inclinata con altezza libera max di 2,60 mt. e minima di 2,20 mt..

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terra, interno 2, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 2, categ. A/4, cl. 3, vani 4; confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'atrio del fabbricato.

immobile n. 3

unità abitativa con uno stato di manutenzione discreto, posta al primo piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia della signora ***** (*cfr. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello con affaccio a sud sulla strada e a nord verso il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 48.00 mq. circa, con altezza libera di 3.00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano primo, interno 3, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 3, categ. A/4, cl. 3, vani 3; confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 4, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop.*****.

immobile n. 4

unità abitativa con uno stato di manutenzione appena dignitoso, posta al terzo piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia della signora ***** (*cf. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: cucina-soggiorno, disimpegno, camera da letto e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello con affaccio a sud sulla strada e a nord verso il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di avvolgibili in plastica, sul balcone lato sud è installata una veranda in ferro e vetro di vecchia fattura.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 48.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terzo, interno 7, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 7, categ. A/4, cl. 3, vani 3; confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 8, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop.*****.

immobile n. 5

unità abitativa con uno stato di manutenzione discreto, posta al terzo piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta a sinistra per chi sale*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia del signor ***** (*cf. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno, nella consistenza è compreso un balcone a livello con affaccio ad est verso un suolo libero.

Originariamente l'appartamento era dotato di altri due balconi che a seguito di una ristrutturazione generale, sono stati inglobati ampliandone la superficie ed il volume.

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne

sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 65.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt. oltre alla superficie del balcone pari a mq. 7.00.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terzo, interno 8, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 8, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5; confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 7.

immobile n. 6

unità abitativa con uno stato di manutenzione discreto, posta al quarto piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia del signor ***** (*cf. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello con affaccio a sud sulla strada e a nord verso il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 48.00 mq. circa, con altezza libera di 3.00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quarto, interno 9, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 9, categ. A/4, cl. 4, vani 3; confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 10, a sud con Via Brigata Bolognae ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****.

immobile n. 7

unità abitativa con uno stato di manutenzione discreto, posta al quarto piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta a sinistra per chi sale*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia della signora ***** (*cf. verbale d'accesso*), compostada dai seguenti ambienti: soggiorno - cucina, due camera da letto e bagno, nella consistenza sono compresi tre balconi a livello con affaccio a sud sulla strada, ad est verso un suolo libero e a nord verso il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, a quelli delle due camere è stato sovrapposto un parquet prefinito, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in legno, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 51.00 mq. circa, con altezza libera di 3.00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 19.00.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quarto, interno 10, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 10, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5; confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 9.

immobile n. 8

unità abitativa con uno stato di manutenzione discreto, posta al quinto piano del fabbricato, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia della signora ***** (*cf. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: cucina-soggiorno, camera da letto con anticamera e bagno, nella consistenza sono compresi due balconi a livello con affaccio a sud sulla strada e a nord verso il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 47.00 mq. circa, con altezza libera di 3.10 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 11.00.

L'appartamento, parte di un più vasto alloggio, tutto pignorato, nell'attuale consistenza non è accatastato, l'originario identificativo catastale che lo comprende è: Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quinto, interno 11, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5; lo stesso confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 12, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****.

immobile n. 9

unità abitativa in fase di ristrutturazione, allo stato con i lavori sospesi, posta al quinto piano del fabbricato con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta a sinistra per chi sale*), attualmente non abitato, e nella disponibilità del custode giudiziario (*cf. verbaled'accesso*), composta dai seguenti ambienti: soggiorno - cucina, due camera da letto e bagno, nella consistenza sono compresi tre balconi a livello con affaccio a sud sulla strada, ad est verso un suolo libero ed a nord verso il fabbricato C.E.R.C..

Allo stato, l'immobile, non è dotato di finiture interne, ad esclusione del pavimento in ceramica, tutte le pareti sono intonacate e finite al bianco, non vi sono porte interne, gli infissi esterni, parte in legno e parte in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 51.00 mq. circa, con altezza libera di 3.10 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a mq. 19.00.

L'appartamento, parte di un più vasto alloggio, tutto pignorato, nell'attuale consistenza non è accatastato, l'originario identificativo catastale che lo comprende è: Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quinto, interno 11, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5; lo stesso confina a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 11.

immobile n. 10

unità abitativa avente tre lati interrati con uno stato di manutenzione appena dignitoso, posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dal pianerottolo della scala

(*porta a sinistra per chi scende*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia della signora ***** (*cf. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: veranda d'ingresso - cucina, soggiorno pranzo, camera da letto e bagno, non vi sono balconi e/o spazi scoperti.

Allo stato, l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in veranda/cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di tende avvolgibili oscuranti.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, potrebbe essere allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 51.00 mq. circa, con altezza libera di 2.80 mt..

L'appartamento, parte di un più vasto alloggio, tutto pignorato, nell'attuale consistenza non è accatastato, l'originario identificativo catastale che lo comprende è: Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano seminterrato, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5; lo stesso confina a nord con distacco dal fabbricato C.E.R.C., ad est con alloggio di cui appresso, a sud con terrapieno di Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato ex prop. *****.

immobile n. 11

unità abitativa avente tre lati senza luce ed aria diretta con uno stato di manutenzione appena mediocre, posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta a destra per chi scende*), attualmente abitato, senza titolo, dalla famiglia della signora ***** (*cf. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: saletta d'ingresso, veranda-cucina, camera da pranzo, camera da letto, bagno e treripostigli, non vi sono balconi e/o spazi scoperti.

Allo stato l'immobile, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in veranda/cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di tende oscuranti.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 57.00 mq. circa, con altezza libera di 2.85 mt..

L'appartamento, parte di un più vasto alloggio, tutto pignorato, nell'attuale consistenza non è accatastato, l'originario identificativo catastale che lo comprende è: Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano seminterrato, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5; lo stesso confina a nord con distacco dal fabbricato C.E.R.C., ad est con terrapieno sottostante l'immobile int. 2, a sud con terrapieno di Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato ex prop. *****.

4. accertare 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 del compendio pignorato;

Relativamente agli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, appartamenti posti ai piani terra, primo, terzo e quarto del fabbricato, la descrizione sintetica dei beni contenuta nei pignoramenti (*indirizzo e dati catastali*), corrisponde a quella attuale.

Per gli immobili nn. 8, 9, 10 e 11, posti rispettivamente ai piani quinto e seminterrato del fabbricato, la descrizione contenuta nel pignoramento, non corrisponde a quella attuale in quanto le originarie consistenze accatastate, (*sub 12 per il quinto piano e sub 11 per il piano seminterrato*) si riferiscono ad alloggi che occupano gli interi piani come unico bene, oggi invece, gli originari appartamenti in seguito a modifiche sono stati trasformati in quattro distinte unità autonomamente utilizzabili (*due al piano seminterrato e due al quinto piano*).

Pare opportuno precisare che anche gli immobili nn. 2 e 5, in seguito a lavori di ristrutturazione, hanno subito modifiche sostanziali, l'alloggio a piano terra interno 2 è stato ampliato con la realizzazione sull'area cortilizia del fabbricato di nuovi volumi e superfici, mentre l'appartamento al terzo piano, interno 5, è stato ampliato mediante la demolizione dei muri perimetrali e l'annessione di due balconi.

Nel caso di specie, quindi, per gli immobili nn. 2, 5, 8, 9, 10 e 11, ci si trova di fronte alla terza ipotesi prevista dal quesito e cioè che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

5. *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate:*

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., relative agli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 rappresentano gli alloggi nella loro consistenza originaria, le stesse forniscono indicazioni univoche rispetto alla allocazione ed alla identificazione dei diversi beni nello spazio planovolumetrico del fabbricato di cui sono parte, non tengono conto però dei lavori di adeguamento funzionale che hanno subito con la realizzazione di trasformazioni interne (*si ribadisce, seppur ad esuberanza, che le opere di ristrutturazione non incidono sulla corretta ed univoca identificazione del bene*).

Per gli immobili nn. 8, 9, 10 e 11, tenuto conto che la procedura, dopo il provvedimento reso dal G.E. all'udienza del 31 ottobre 2013, prosegue per la sola quota del 50% di proprietà del signor ***** e che quindi bisognerà procedere alla divisione giudiziaria dei beni pignorati, il sottoscritto, al momento, ritiene di non dover effettuare le variazioni catastali di aggiornamento.

Se il G.E. dovesse ritenere opportuno e necessario, per il buon esito della procedura, procedere agli accatastamenti, sarà necessario, propedeuticamente, aggiornare la mappa catastale (*il fabbricato non è riportato in mappa*) dovendone attestare la conformità nelle variazioni delle diverse unità.

6. *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona 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 attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, 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.

7. *indicare 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 di cui sono parti le unità immobiliari pignorate, fu realizzato, in difformità delle licenze edilizie n. 1042 del 22 ottobre 1960 pratica n. 772/60 e n. 690 del 23 luglio 1963, pratica n. 44/1962, rilasciate dal Sindaco del Comune di Napoli alla signora *****; dante causa del debitore.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie, è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato (la prima licenza rilasciata n. 1042/60, prevedeva la costruzione di un fabbricato senza il piano seminterrato composto da 4 piani (terra, primo, secondo e terzo) e con dimensioni planovolumetriche completamente diverse da quello poi costruito. La seconda licenza edilizia invece, avente ad oggetto la sopraelevazione di un altro piano (terra, primo, secondo, terzo e quarto) pur rappresentando la sagoma dell'edificio come realizzato, e quindi difatti sanando le difformità planimetriche, non prevede la realizzazione del piano seminterrato e del quinto piano esistente "sesto fuori terra").

Accertate le difformità dai titoli edilizi, senza dubbio alcuno, si può affermare che gli immobili oggetto della presente, nn. 8, 9, 10 e 11, risultano completamente difformi dai titoli autorizzativi e quindi sono da ritenersi totalmente abusivi.

Gli immobili nn. 2 e 5 sono stati ampliati in assenza del titolo autorizzativo, ragione per cui sono da ritenersi difformi e quindi parzialmente abusivi.

Gli immobili nn. 1, 3, 4, 6 e 7 hanno subito trasformazioni interne, amministrativamente sanabili, per cui sono da ritenersi urbanisticamente legittimi.

Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Napoli, varianti all'ultima licenza edilizia rilasciata, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

Gli abusi edilizi accertati (realizzazione ex novo in assenza del titolo autorizzativo degli alloggi ai piani seminterrato e quinto, ampliamenti abusivi degli immobili nn. 2 e 5 e le modifiche interne agli altri appartamenti), sono sanabili 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 sia gli abusi edilizi effettuati che le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere anteriori all'entrata in vigore della legge n. 724/94 e del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con

modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, e che le opere abusive, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili.

Nell'ipotesi che i beni pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati, per effetto della procedura esecutiva, 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.

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, l'8 luglio 1964, furilasciato il permesso di abitabilità n. 147/63 - permesso di abitabilità che al piano seminterrato autorizzava esclusivamente l'uso deposito, mancando le caratteristiche specifiche dell'abitabilità, al piano terra l'alloggio n. 1 veniva reso idoneo come ufficio mentre il n. 2 veniva reso abitabile come pure gli alloggi posti ai piani primo, secondo, terzo e quarto. Nulla si rileva per il quinto piano.

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

8. *dire 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;*

I beni pignorati, costituiscono undici unità autonomamente utilizzabili, che è possibile vendere in undici lotti separati così composti:

- **immobile n. 1 - lotto n. 1** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terra, interno 1, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 1, categ. A/4, cl. 3, vani 3, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'atrio del fabbricato, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****;
- **immobile n. 2 - lotto n. 2** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terra, interno 2, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 2, categ. A/4, cl. 3, vani 4, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'atrio del fabbricato;
- **immobile n. 3 - lotto n. 3** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano primo, interno 3, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 3, categ. A/4, cl. 3, vani 3, confinante a nord con area di

distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 4, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****;

- **immobile n. 4 - lotto n. 4** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terzo, interno 7, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 7, categ. A/4, cl. 3, vani 3, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 8, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****;
- **immobile n. 5 - lotto n. 5** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano terzo, interno 8, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 8, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 7;
- **immobile n. 6 - lotto n. 6** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quarto, interno 9, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 9, categ. A/4, cl. 4, vani 3, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 10, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****;
- **immobile n. 7 - lotto n. 7** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quarto, interno 10, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 10, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 9;
- **immobile n. 8 - lotto n. 8** - unità riportata in catasto infra la maggiore consistenza del bene identificato con gli estremi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quinto, interno 11, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con la scala e l'alloggio int. 12, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****;
- **immobile n. 9 - lotto n. 9** - unità riportata in catasto infra la maggiore consistenza del bene identificato con gli estremi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano quinto, interno 11, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, confinante a nord con area di distacco del fabbricato

C.E.R.C., ad est con area libera di proprietà aliena, a sud con Via Brigata Bologna e ad ovest con la scala e l'alloggio int. 11;

- **immobile n. 10 - lotto n. 10** - unità riportata in catasto infra la maggiore consistenza del bene identificato con gli estremi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano seminterrato, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con alloggio di proprietà dei debitori, a sud con terrapieno verso Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****;
- **immobile n. 11 - lotto n. 11** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Napoli - Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, piano seminterrato, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5, confinante a nord con area di distacco del fabbricato C.E.R.C., ad est con terrapieno sottostante l'alloggio pignorato int. 2, a sud con terrapieno verso Via Brigata Bologna e ad ovest con il fabbricato condominiale ex prop. *****;

9. *dire 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;*

Gli immobili sono stati pignorati per la sola quota di proprietà del debitore esecutato, signor Giuliani Vincenzo, pari ad ½ dell'intero, gli stessi, divisibili in natura, costituiscono undici unità immobiliari autonomamente utilizzabili, i quali sono stati ripartiti in undici distinti lotti (*vedi punto 8 della presente*), con i confini e gli identificativi catastali per alcuni (8, 9, 10 e 11) ancora provvisori; i valori di ciascun lotto sono quelli di seguito determinati.

Per l'attribuzione della quota al comproprietario non debitore, occorre tener presente che gli immobili nn. 2, 5, 8, 9, 10 e 11 descritti nella presente, non hanno legittimità urbanistica e quindi non sono trasferibili al di fuori della procedura esecutiva.

10. *accertare 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;

I beni oggetto della presente relazione, come accertato dal custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona, ad esclusione dell'immobile n. 9 al quinto piano che è libero, sono tutti occupati senza titolo opponibile da terzi estranei alla procedura (cfr. verbali d'accesso).

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

La casistica del quesito, non ricorre nella procedura esecutiva di cui alla presente.

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

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

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

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, da informazioni assunte presso i possessori degli immobili, si è accertato che il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, non sono dotati di amministrazione condominiale, i proprietari stessi, all'evenienza, si preoccupano di risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

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

Poiché gli immobili in questione, sono posti, in una zona residenziale (*fuorigrotta*, quartiere di espansione residenziale ad ovest della Città di Napoli), ad altissima densità abitativa con spiccata vocazione residenziale e la presenza di numerose attività commerciali e di servizio, con le caratteristiche specifiche delle zone popolate di espansione e la presenza di abitazioni di economiche, attività commerciali, depositi e/o piccoli laboratori artigianali, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia di espansione residenziali degli anni del boom economico, data la loro specifica destinazione d'uso, la tipologia e la loro localizzazione, gli immobili pignorati godono di un medio interesse da parte del mercato immobiliare, anche tenendo conto della crisi attuale.

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 delle vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella zona.

determinazione del prezzo di vendita dei diversi immobili

stima analitica

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

Si tenga conto che nella valutazione del canone mensile degli alloggi oggetto della presente, occorre tener ben presente che il fabbricato non è dotato di ascensore, fatto che influisce negativamente per gli alloggi dei piani alti (*quarto e quinto*) e che gli immobili nn 10 e 11 sono posti al piano seminterrato e ciechi per tre lati.

immobile n. 1 - lotto n. 1

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare nella zona della città di Napoli; dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di € 350,00, per cui il canone lordo su base annua è pari in cifra tonda ad € 4.200,00.

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 dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 2.940,00.

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 altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili simili ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 2,50%.

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

$$V = 2.940,00 / 0.025 = € 117.600,00.$$

immobile n. 2 - lotto n. 2

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 500,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 6.000,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 4.200,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 4.200,00/0.025 = \text{€ } 168.000,00.$$

immobile n. 3 – lotto n. 3

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 5.400,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.780,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 3.780,00/0.025 = \text{€ } 151.200,00.$$

immobile n. 4 – lotto n. 4

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 5.400,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.780,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 3.780,00/0.025 = \text{€ } 151.200,00.$$

immobile n. 5 – lotto n. 5

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 500,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 6.000,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 4.200,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 4.200,00/0.025 = \text{€ } 168.000,00.$$

immobile n. 6 – lotto n. 6

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 400,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 4.800,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.360,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 3.360,00/0.025 = \text{€ } 134.400,00.$$

immobile n. 7 – lotto n. 7

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 400,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 4.800,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.360,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 3.360,00/0.025 = \text{€ } 134.400,00.$$

immobile n. 8 – lotto n. 8

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 400,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 4.800,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.360,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 3.360,00/0.025 = € 134.400,00.$$

immobile n. 9 – lotto n. 9

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 400,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 4.800,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.360,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 3.360,00/0.025 = € 134.400,00.$$

immobile n. 10 – lotto n. 10

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 250,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 3.000,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 2.100,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 2.100,00/0.025 = € 84.000,00.$$

immobile n. 11 – lotto n. 11

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 250,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 3.000,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 2.100,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 2.100,00/0.025 = € 84.000,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni similari nella stessa zona della città di Napoli, il cui prezzo è oscillato, per le abitazioni ordinarie, nella forbice tra 2.300,00 e 2.700,00 € al mq. di superficie convenzionale (*s.u. + 30% sup. balconi*), prezzo unitario che si riduce del 35% per gli alloggi posti al piano seminterrato e del 20% per quelli posti ai piani quarto e quinto (*assenza ascensore*), differenze dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al piano, alla localizzazione, alla vicinanza con strutture pubbliche, etc..

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, risulta essere pari a:

immobile n. 1 - lotto n. 1

sup. conv. mq. 37,00 x €/mq. 2.500,00 = € 92.500,00

immobile n. 2 - lotto n. 2

sup. conv. mq. 93.70 x €/mq. 2.500,00 = € 234.250,00

immobile n. 3 - lotto n. 3

sup. conv. mq. 51.30 x €/mq. 2.500,00 = € 128.250,00

immobile n. 4 - lotto n. 4

sup. conv. mq. 51.30 x €/mq. 2.500,00 = € 128.250,00

immobile n. 5 - lotto n. 5

sup. conv. mq. 67.10 x €/mq. 2.500,00 = € 167.750,00

immobile n. 6 - lotto n. 6

sup. conv. mq. 51.30 x €/mq. 2.500,00 = € 128.250,00 - 20% = € 102.600,00

immobile n. 7 - lotto n. 7

sup. conv. mq. 56.70 x €/mq. 2.500,00 = € 141.750,00 - 20% = € 113.400,00

immobile n. 8 - lotto n. 8

sup. conv. mq. 50.30 x €/mq. 2.500,00 = € 125.750,00 - 20% = € 100.600,00

immobile n. 9 - lotto n. 9

sup. conv. mq. 56.70 x €/mq. 2.500,00 = € 141.750,00 - 20% = € 113.400,00

immobile n. 10 - lotto n. 10

sup. conv. mq. 51.00 x €/mq. 2.500,00 = € 127.500,00 - 35% = € 82.875,00

immobile n. 11 - lotto n. 11

sup. conv. mq. 57.00 x €/mq. 2.500,00 = € 142.500,00 - 35% = € 92.625,00

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 2253/1993 a cui sono riunite le procedure 1311/94, 66/95, 727/96 e 477/04 del R.G.E. promossa, la portante, dalla signora ***** in danno dei signori germani ***** e ***** , posti nel comune di Napoli, quartiere Fuorigrotta, rispettivamente ai piani seminterrato, terra, primo, terzo, quarto e quinto del fabbricato alla via Brigata Bologna, civico 25; individuati in catasto con i seguenti estremi:

- **immobile n. 1**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 1, categ. A/4, cl. 3, vani 3, piano terra, interno 1;
- **immobile n. 2**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 2, piano terra, interno 2, categ. A/4, cl. 3, vani 4;

- **immobile n. 3**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 3, piano primo, interno 3, categ. A/4, cl. 3, vani 3;
- **immobile n. 4**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 7, piano terzo, interno 7, categ. A/4, cl. 3, vani 3;
- **immobile n. 5**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 8, piano terzo, interno 8, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5;
- **immobile n. 6**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 9, piano quarto, interno 9, categ. A/4, cl. 4, vani 3;
- **immobile n. 7**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 10, piano quarto, interno 10, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5;
- **immobile n. 8**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, piano quinto, interno 11, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5;
- **immobile n. 9**, Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 12, piano quinto, interno 11, categ. A/3, cl. 3, vani 5,5;
- **immobile n. 10**, unità infra la maggiore consistenza del bene Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, piano seminterrato, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5;
- **immobile n. 11**, unità infra la maggiore consistenza del bene Via Traversa Privata Brigata Bologna, 25, sez. CHI, foglio 24, particella 122, sub. 11, piano seminterrato, categ. A/4, cl. 3, vani 4,5;

è pari pertanto in cifra tonda a:

- immobile n. 1 - lotto n. 1 - € 105.000,00 (euro centocinquemila/00);
- immobile n. 2 - lotto n. 2 - € 201.000,00 (euro duecentounomila/00);
- immobile n. 3 - lotto n. 3 - € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00);
- immobile n. 4 - lotto n. 4 - € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00);
- immobile n. 5 - lotto n. 5 - € 168.000,00 (euro centosessantottomila/00);
- immobile n. 6 - lotto n. 6 - € 118.000,00 (euro centodiciottomila/00);
- immobile n. 7 - lotto n. 7 - € 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00);
- immobile n. 8 - lotto n. 8 - € 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00);
- immobile n. 9 - lotto n. 9 - € 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00);
- immobile n. 10 - lotto n. 10 - € 83.000,00 (euro ottantatremila/00);
- immobile n. 11 - lotto n. 11 - € 88.000,00 (euro ottantottomila/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 e alle problematiche urbanistiche.

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, 25 giugno 2014

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbali d'accesso;
b) rilievo dello stato dei luoghi;
c) rilievo fotografico;
d) atti urbanistici;
e) atti catastali;
f) copia titolo di provenienza;
g) parcella.