

TRIBUNALE DI NAPOLI Quinta Sezione Civile - Centro Direzionale – Torre A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: [REDACTED]

Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E. 203/2017

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED] - 80126 Napoli

Procuratore costituito:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]

Procuratore costituito:

[REDACTED]
[REDACTED]

Custode del compendio immobiliare pignorato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto designato ex art. 568 c.p.c:

[REDACTED]
nomina 01.06.2020 - giuramento 16.06.2020

RELAZIONE INTEGRATIVA pagg. 1-4

Napoli, 29 giugno 2023

Consulente Tecnico di Ufficio

[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED]

Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

Con ordinanza pronunciata in data 16.05.2023, la S.V. Ill.ma invitava la sottoscritta [REDACTED] esperto estimatore nel procedimento di esecuzione pendente presso il Tribunale di Napoli N.R.G.E. 203/2017, ad integrare entro il termine di sessanta giorni l'Elaborato Peritale, composto da Relazione Tecnica pagg. I - XXV ed Allegati pagg. 1-260, depositato in data 05.02.2023 e stabiliva la data del 18.09.2023 per la determinazione delle modalità di vendita, disponendo lo scambio di note scritte fra le parti, con termine sino al giorno stesso dell'udienza.

Nello specifico, la S.V. Ill.ma formulava la seguente richiesta:

"quantifichi il valore degli immobili indicati come LOTTO N.1 secondo il criterio d'uso degli stessi".

La scrivente ha proceduto a depositare la relazione integrativa concernente il quesito formulato in data 29.06.2023.

Premessa

In base alle considerazioni espresse nella Relazione Tecnica dell'Elaborato Peritale, la scrivente aveva previsto la demolizione **degli immobili inclusi nel Lotto 1, in quanto privi di titolo abilitativo e non sanabili per la non conformità con gli strumenti urbanistici vigenti ed aveva quindi proceduto alla stima del suolo al netto degli immobili su di esso ricadenti.**

Nello specifico, nel **Lotto 1** sono stati inclusi gli immobili così descritti in atto di pignoramento:

- abitazione di tipo civile sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole n.10, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 2, piano T, cat A/2, vani 5,5;
- tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 3, piano T, cat C/7, mq 18;
- tettoia sita in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 4, piano T, cat C/7, mq 15;
- magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 5, piano T, cat C/2, mq 22;
- magazzino/locale di deposito sito in Napoli alla Strada Vicinale Grottole snc, nel NCEU del Comune di Napoli, sez. PIA, foglio 3, p.lla 536, sub 6, piano T, cat. C/2, mq 20;

Con esplicito riferimento agli allegati al punto 8 dell'elaborato peritale, ove sono rappresentati i rilievi metrici e fotografici effettuati, le unità immobiliari ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, costruite senza titolo autorizzativo su terreno identificato al C.T. al foglio 44 p.lla 536 e C.F. Sez. PIA foglio 3 p.lla 536, sono state nel tempo oggetto di modifiche che hanno reso lo stato attuale non più

corrispondente allo stato catastale, formando un cespite in cui le originarie unità sono integrate fisicamente e funzionalmente.

La scrivente procede alla determinazione del valore secondo il criterio del valore d'uso, come richiesto, in riferimento allo stato attuale che risulta composto da una abitazione di tipo civile, con accessori e pertinenze, allo stato totalmente abusivo, ritenendo altresì non conveniente per la procedura e difficilmente attuabile per le trasformazioni fisiche operate riferirsi alla stima dei singoli subalterni.

Determinazione del Valore d'uso del LOTTO 1 - unità immobiliari pignorate ai sub 2, 3, 4, 5, 6

Dalle documentazioni acquisite, nella prima istanza di condono del 1986 è dichiarato che le costruzioni sono state ultimate nell'ottobre 1983; nella seconda istanza di condono del 1995, è dichiarato che le costruzioni sono state ultimate nel 1990: **si può dunque affermare che, a far data dalla più recente e maggiore consistenza, in circa 30 anni non risultano emessi provvedimenti di demolizione da parte dell'autorità comunale.**

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione dell'u.i.u., **si può determinare il valore d'uso del compendio in analogia con il metodo di capitalizzazione del canone di locazione presunto**, ipotizzando che lo stesso possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 20-30 anni, e operando le opportune decurtazioni in considerazione del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI, secondo semestre 2022, in zona codice E28 Suburbana/Pianura Periferia, il parametro di locazione per abitazioni civili, con autorizzazione assentita, risulta compreso tra € 3,3/mq e € 4,9/mq.

In considerazione dello stato di finitura e dello stato di manutenzione, nonché delle pertinenze, la scrivente ritiene assumibile il valore medio pari ad € 4,1/mq e che, opportunamente decurtato del 50% per le difformità edilizie ed urbanistiche, risulta pari ad € 2,05/mq.

Tale ultimo valore è da rapportare alla superficie convenzionale complessiva (Scc), pari a mq 151,22, ottenuta sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr), calcolata in relazione per tutti i beni pignorati ricadenti nel LOTTO 1.

Superficie residenziale TOTALE mq 97,40 (al 100%)

sub 2 (Su mq 97,40)

Superficie non residenziale/accessoria (al 60%) TOTALE mq 53,82

sub 3 (Su mq 16,15)

sub 4 (Su mq 12,30)

sub 5 (Su mq 25,30) + mq 3,35 (mq 67,60 area scoperta)

sub 6 (Su mq 14,60) + mq 18,00 (mq 310,35 area scoperta)

SCC TOTALE mq 151,22

Dunque, il canone di locazione mensile per l'alloggio con pertinenze ed accessori, come da rilievo, risulta pari a mq 151,22 x € 2,05 = € 310,00/mese;

Il reddito lordo prodotto dal compendio in un anno

risulta pari ad € 310,00/mese x 12 mesi = € 3.720,00/anno, da cui si considera in detrazione almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$€ 3.720,00 \times 0,75 = € 2.790,00$$

- Ipotizzando un saggio di capitalizzazione $i = 0,036$, ricavato dai valori OMI, sostituendo i valori determinati nella formula $V = R / i$ si ottiene:

$$V = € 2.790,00 / 0,36 = € 77.500,00 \text{ (in c.t.)}$$

- Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 25 anni prima di un'eventuale demolizione del compendio, è pari a:

$$V = € 2.790,00 \times 25 \text{ anni} = € 69.750,00$$

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore d'uso, **si può procedere alla media aritmetica tra i due valori innanzi ottenuti:**

$$V = (€ 77.500,00 + € 69.750,00) / 2 = € 73.625,00 \text{ che, approssimato per eccesso, risulta pari ad } € 74.000,00 \text{ (euro settantaquattromila/00)}$$

Pertanto, il VALORE D'USO DEL LOTTO 1 risulta pari a: **€ 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)**

Conclusioni

Alla luce di quanto sinora esposto, sulla base dello stato reale illustrato attraverso i grafici appositamente redatti dalla scrivente ed allegati all'Elaborato peritale, si è proceduto a definire che il VALORE D'USO DEL LOTTO 1 risulta pari a € 74.000,00 (euro settantaquattromila/00).

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto all'integrazione richiesta, resta a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Napoli, 29.06.2023