

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

5[^] sezione

G.E. dott. Enrico Ardituro

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 449/2017 promosso
da CheBanca ! S.p.A., in danno della XXXXXXXXXX.

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

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli

Premessa

Con provvedimento del 26 febbraio 2018, il G.E. dott. Enrico Ardituro, 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 nella procedura di espropriazione immobiliare n. 449/2017 dell'R.G.E. promossa da CheBanca! S.p.A. in danno [REDACTED]

Il 28 febbraio 2018, 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, dott.ssa Giuseppina Russo, fu fissato l'accesso ai beni pignorati per il 4 maggio 2018 ore 16,30.

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 marito separato della debitrice, [REDACTED] e del custode giudiziario (*cfr. verbali di accesso allegati*).

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, è depositato un certificato notarile redatto dal [REDACTED] Vitrano da Corleone (PA), del 27 luglio 2017 in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.

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

2. verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali indicati negli atti con gli attuali:

Nella documentazione presente agli atti si rilevano i seguenti dati ipocatastali:

- alloggio con annesso locale cantinato di proprietà esclusiva della [REDACTED], [REDACTED], posto nel Comune di Napoli, quartiere ponticelli, al piano rialzato e

seminterrato del fabbricato posto in via San Michele, 18, riportato in catasto con l'identificativo sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 2 e 3;
i dati rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione ipo-catastale depositata agli atti del processo.

3. ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 12 giugno 2017, e fino al ventennio precedente si rilevano tre passaggi traslativi:

- il bene pervenne al debitore esecutato, in piena proprietà, per acquisto fattone dal signor ██████████, con atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere del 2 agosto 2007 rep. n. 88418;
- al dante causa del debitore il bene pignorato pervenne per successione testamentaria in morte della di lui madre, ██████████ deceduta il 25 settembre 1980, successione regolata con testamento pubblicato dal notaio ██████████ il 12 febbraio 2002 rep. 194121;
- alla ██████████ ██████████ il bene pervenne per averlo costruito sul suolo acquistato il 5 marzo 1950 dalla signora ██████████ con atto per notaio ██████████ ██████████ da Napoli.

4. dire se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote:

Il bene di cui alla presente, alla data di trascrizione del pignoramento, 12 giugno 2017, era di proprietà esclusiva della debitrice, ██████████, la quale risulta essere stata sposata con il ██████████ dal 17 luglio 1993, dal quale si separò il 27 aprile 2015. I coniugi al momento del matrimonio, scelsero il regime della separazione dei beni, come risulta dal certificato rilasciato il 15 marzo 2019.

5. acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas

Relativamente al titolo di provenienza, è stata reperita, ed allegata alla presente, copia dell'atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere del 2 agosto 2007, rep. n. 88418.

6. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico ed evidenzi l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;

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

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 35180/11965 del 7 agosto 2007, a favore di MICOS Banca S.p.A. con sede in Milano, contro il debitore [REDACTED], gravante sul bene pignorato
- pignoramento immobiliare trascritto il 12 giugno 2017 ai nn. 15694/11832, contro [REDACTED] ed a favore del creditore precedente CheBanca! S.p.A. con sede in Milano, gravante sul bene oggetto della presente;

7. identificazione dei beni pignorati

L'alloggio oggetto della presente, è allocato ai piano rialzato e seminterrato (*con ingresso dall'androne comune con l'alloggio sovrastante, distinto con il civico n. 18*) del più vasto fabbricato posto nel comune di Napoli, quartiere Ponticelli, alla via San Michele, 18.

Lo stesso, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta alla debitrice, signora [REDACTED], con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **alloggio piano terra** - Comune di Napoli - Via San Michele, 18/a, sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 2, piano terra, categ. A/4, cl. 5, cons. vani 2,5, rendita € 126,53; confinante a nord con il cortile annesso al fabbricato riportato in catasto con particella n. 24, ad est con il fabbricato riportato in catasto con particella n. 24, a sud con Via San Michele e ad ovest con l'androne condominiale;
- **locale cantinato** - Comune di Napoli - Via San Michele, 18/a, sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 3, piano seminterrato, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 23,00, rendita € 83,15; confinante a nord con la scala del fabbricato, ad est con il terrapieno del fabbricato particella n. 24, a sud con Via San Michele e ad ovest con l'androne.

8. acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica;

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, è stata acquisita sia la mappa del catasto urbano di zona che quella del catasto terreni, dove si evince univocamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

Dal confronto effettuato tra le mappe di zona (*catasto terreni e catasto fabbricati*), le planimetrie catastali (*attuale ed originaria*) ed i rilievi planimetrici effettuati, è stato riscontrato che i beni pignorati, nella loro consistenza, non sono parte del fabbricato identificato al catasto urbano con la particella n. 329 del foglio 13 (come riportato negli atti ipocatastali e nel pignoramento presenti nel fascicolo del processo) ma gli stessi sono parte del fabbricato riportato in mappa con la particella n. 24 del foglio 13 (fabbricato adiacente alla particella n. 329).

Ciò compromette la univoca identificazione del bene pignorato, in quanto esso è parte di un fabbricato diverso da quello indicato nelle mappe catastali.

Per il buon esito della procedura esecutiva, se il G.E. lo dovesse ritenere opportuno, si può procedere alla rettifica del dato catastale errato (*particella 24 in luogo della particella 329*) previo aggiornamento della mappa catastale, quest'ultima al momento non conforme allo stato dei luoghi, con l'aggiornamento del fabbricato di cui è parte il bene pignorato, detta attività è propedeutica a qualsiasi altra, in quanto per poter procedere a rettifiche e variazioni occorre certificare la conformità della mappa allo stato dei luoghi.

Trattandosi di parti, autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

9. descrive, previo necessario accesso, anche mediante allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno;

L'alloggio sottoposto ad esecuzione immobiliare ed oggetto della presente, è parte del più vasto fabbricato, posto nel comune di Napoli, alla via San Michele, 18, distribuito su due livelli, piani scantinato e rialzato, oggi accorpati tra loro (*all'abitazione si accede scendendo al piano scantinato dalla scala condominiale posta sul retro del cortile; dal piano seminterrato, attraverso una piccola scala a chiocciola si sale al piano rialzato*).

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato con struttura portante verticale in muratura di tufo con i solai misti in ferro e laterizi per complessivi 2 piani fuori terra; i diversi piani sono serviti dalla scala condominiale scoperta, alla quale si accede dal cortile scoperto interno, dove affacciano tutte le unità immobiliari in esso presenti.

I cespiti, come riportati nella planimetria di rilievo allegata, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta al debitore, [REDACTED], con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo ed indicati al punto 7.

descrizione immobile

piccola unità abitativa con uno stato di manutenzione appena dignitoso, distribuita su due livelli, con la zona giorno al piano seminterrato e la zona notte al piano rialzato (*ingresso al piano seminterrato dalla scala posta nel cortile*), attualmente abitato dal coniuge separato del debitore, signor [REDACTED] che ci vive con i propri figli, così distribuita: ingresso diretto nell'ambiente soggiorno - pranzo - cucina al piano seminterrato, due camere da letto, disimpegno e bagno al piano rialzato; i due piani sono collegati tra loro con una scala interna a chiocciola in ferro, completa la consistenza un locale deposito ancora allo stato grezzo esterno all'abitazione.

Al piano rialzato, sul preesistente passetto esterno lato androne è stato realizzato un ampliamento dell'originario bagno.

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

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico in buono stato e funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile complessiva pari a 45,00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento - solaio di copertura*) di 3,35 al piano rialzato e di mt. 2,20 al piano seminterrato, oltre alla superficie del deposito pari a mq. 14,00 con altezza libera di mt. 2,95, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 55,00 circa.

Come già indicato al precedente punto 7 i beni pignorati appena descritti, sono riportati in catasto con i seguenti identificativi e confini:

- **alloggio piano terra** - Comune di Napoli - Via San Michele, 18/a, sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 2, piano terra, categ. A/4, cl. 5, cons. vani 2,5, rendita € 126,53;
- **locale cantinato** - Comune di Napoli - Via San Michele, 18/a, sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 3, piano interrato, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 23,00, rendita € 83,15.

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione sintetica del bene e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento, sono conformi a quelli attuali.

Appare necessario far presente che lo stato dei luoghi catastale, non corrisponde a quanto indicati negli atti per le ragioni indicate al precedente punto 8 (i beni pignorati sono riportati in catasto sez. PON, foglio 13, particella 329, in realtà gli stessi sono parte del fabbricato riportato in catasto sez. PON, foglio 13, particella 24).

11. 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;

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi rilevato, ad esclusione delle modifiche inerenti l'ampliamento del bagno e la diversa distribuzione interna al piano rialzato, il cambio di destinazione dello scantinato e l'accorpamento delle due originarie unità. Tenuto conto che nonostante le dette modifiche, le due planimetrie consentono l'univoca identificazione degli immobili pignorati, non si ritiene necessario procedere ad aggiornamenti catastali.

12. accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;

L'alloggio è in possesso, senza titolo, dal coniuge separato della debitrice, il quale vi abita con quattro dei cinque figli (cfr. verbale d'accesso).

A tal fine è opportuno far presente che dai registri dello stato civile il debitore risulta essere ancora residente nel bene pignorato con tutta la sua famiglia (composta da sette

persone marito, moglie e cinque figli) come risulta dal certificato di residenza e dallo stato di famiglia, rilasciati il 18 giugno 2018.

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

I beni pignorati, in sede di omologazione della separazione (decreto Tribunale di Napoli del 23 giugno 2015, cron. 4416 R.G. 616/2015, reperito in copia ed allegato alla presente), furono assegnati alla debitrice per viverci con i figli; in sede di sopralluogo invece, fu accertato che i beni sono nel possesso del marito separato, signor ██████████, il quale ci vive con quattro dei cinque figli.

Il titolo che assegna i beni pignorati in uso alla debitrice ed ai suoi figli, in parte attuali occupanti è opponibile alla procedura esecutiva di cui alla presente ed al terzo aggiudicatario, non essendo trascritto, nella misura di nove anni dalla data di assegnazione, il periodo di opponibilità scade il 26.4.2024, essendo iniziato a decorrere dal 27.4.2015.

Tale vincolo comporta oggettivamente una decurtazione del valore di mercato dei beni pignorati di cui alla presente, di cui se ne darà conto in fase di determinazione del prezzo di vendita.

14. indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità, ivi inclusi quelli artistici, storici, paesaggistico, idrogeologico etc.;

I beni pignorati non sono gravati da diritti reali a favori di terzi e non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

15. 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 dei beni posti nello stesso fabbricato, si è accertato che lo stesso non è dotato di amministrazione condominiale, i proprietari stessi, all'evenienza, si preoccupano di risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

L'unità immobiliare pignorata non è gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale particolari.

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, non ricade nelle zone sottoposte a vincoli paesaggistici e/o a quelle tutelate per il rischio idrogeologico; inoltre non è risultata gravata da diritti demaniali o usi civici.

16. accerti l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;

Non essendo costituita l'amministrazione condominiale, non è stato possibile sapere se vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione e/o l'esistenza di quote condominiali insolute.

17. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti (comunali, provinciali, regionali ed ipotecari), non sono risultati usi civici, diritti demaniali di superficie e/o servitù pubbliche.

18. verifichi il regime patrimoniale del debitore

Dalle risultanze delle informazioni rilevabili dall'estratto dell'atto di matrimonio depositato agli atti del processo, rilasciato il 1° marzo 2018, risulta che il debitore, ██████████ ██████████ il 17 luglio 1993, si sposò con il signor ██████████ (data anteriore all'acquisto dei beni pignorati), optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni, per cui il bene è di esclusiva proprietà del debitore.

19. indichi la destinazione d'uso dell'immobile e specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea, nonché quella espressa dal titolo abilitativo assentito

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

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (insediamenti di interesse storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, il fabbricato ricade tra le unità

edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti, per i fabbricati esistenti, se legittimi, attengono esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, come previsto dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

20. accerti la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Appare necessario far presente che dagli atti catastali originari, risalenti al 1979, entrambi i beni (*piano rialzato e scantinato*), risultano realizzati, per espressa dichiarazione dell'originario proprietario, nell'anno 1956; per gli stessi, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Napoli, il fascicolo relativo alla loro edificazione in quanto al momento è chiuso e non praticabile, per cui gli atti in esso depositati non sono consultabili.

Sotto l'aspetto urbanistico, per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. (*unico atto tecnico risalente alla edificazione del fabbricato*), è risultato che i beni pignorati **sono difformi** da quanto riportato in catasto.

Le difformità riscontrate, attengono alla ristrutturazione con ampliamento ed adeguamento funzionale oltre all'accorpamento tra l'alloggio e lo scantinato con il cambio di destinazione di quest'ultimo (*da deposito ad abitazione*), la diversa distribuzione interna con il rifacimento delle finiture e degli impianti.

21. 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:

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

Nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, si precisa 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, tenuto conto che, le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori 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, seppure venga accertato che le opere abusive siano state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva riguardano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà solo ripristinare le antiche superfici e destinazioni preesistenti con la demolizione della parte realizzate in eccedenza (*fatto possibile in quanto la maggiore superficie è stata realizzata fuori dalla maglia strutturale*), non essendo applicabile, in nessun modo, l'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità*) in quanto le norme urbanistiche vigenti, non consentono la realizzazione di nessuna opera edilizia in ampliamento a quelle esistenti.

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

22. verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica;

Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo concessorio, nel caso di specie dal primo accatastamento.

Il certificato di destinazione urbanistica è previsto solo nel caso di trasferimento di terreni non interessati da costruzioni e/o a cui è stata modificata la destinazione d'uso (*parcheggi, piazzali di manovra, rimessaggi etc.*).

23. quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, potrà esclusivamente ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione di tutte le

superfetazioni ed il ripristino delle finiture e degli impianti; il costo complessivo per l'esecuzione del ripristino ammonta dovrà affrontare una spesa di circa 12.000,00 €.

24. referire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonchè della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122;

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi rilevato, ad esclusione delle modifiche edilizie apportate ai beni; le due planimetrie consentono l'univoca identificazione degli immobili pignorati.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nei registri immobiliari.

Non è necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122.

25. 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;

I beni pignorati costituiscono una unica unità autonomamente utilizzabile, vendibile in unico lotto, così identificato:

immobile - lotto unico

abitazione disposta su due livelli, piani seminterrato e rialzato, posta nel Comune di Napoli, quartiere Ponticelli, Via San Michele, 18, riportata in catasto con i seguenti identificativi:

- **piano terra** - sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 2, piano terra, categ. A/4, cl. 5, cons. vani 2,5, rendita € 126,53;
- **piano seminterrato** - sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 3, piano seminterrato, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 23,00, rendita € 83,15;

nel loro insieme i cespiti confinano a nord con il cortile annesso al fabbricato riportato in catasto con particella n. 24, ad est con il fabbricato riportato in catasto con particella n. 24, a sud con Via San Michele e ad ovest con l'androne condominiale.

26. dica qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) ed indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle

quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, n. 1078;

Il bene è stato pignorato per l'intero, lo stesso, viste le norme vigenti e la condizione urbanistica in cui versa, non è divisibile.

Anzi, la costituzione del lotto unico sicuramente troverà interessi maggiore sul mercato immobiliare di riferimento.

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

Poiché l'immobile in questione, è posto, in una zona periferica e popolosa della Città di Napoli a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone periferiche degradate, con la presenza di abitazioni popolari, poche attività commerciali e di servizio, in un vecchio e vasto fabbricato originariamente del tipo a "masseria" poi successivamente frazionato in varie abitazioni popolari, con lo stato di conservazione delle parti comuni scadenti, che ben testimonia lo stato delle periferie napoletane aggredite da povertà e incuria.

Considerata la destinazione d'uso, la tipologia, le condizioni generali e le caratteristiche dimensionali, tenuto conto che la zona non è tra quelle più ambite della città, la recettività del mercato risulta essere poco più che mediocre.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile 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 € 400,00, per cui il canone lordo su base annua, da

considerare ai fini della stima, è di € 4.800,00.

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 € 3.360,00.

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 3,5 %.

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

$$V = € 3.360,00 / 0,035 = € 96.000,00.$$

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 € 1.300,00 ed € 1.500,00 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 € 1.400,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 55,00 \times \text{€/mq } 1.400,00 = € 77.000,00.$$

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 ed a quello urbanistico.

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;

- le risposte al quesito n. 9 della presente, specificano la superficie utile, la superficie non residenziale e quella commerciale del bene, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
 - superficie utile complessiva mq. 45,00 circa;
 - superficie utile deposito mq. 14,00 circa;
 - superficie commerciale complessiva mq. 55,00;
- nelle risposte al quesito n. 27 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro (*€ 1.400,00 al mq. di superficie commerciale*) ed il valore complessivo del bene calcolato con le diverse stime, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo, previste dalla legge;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato depurato dell'importo di € 12.000,00, necessario affinché l'aggiudicatario possa procedere alla regolarizzazione urbanistica, importo indicato nelle risposte al quesito n. 23;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto la ricerca dei valori unitari e quella del canone di locazione utilizzato per la stima analitica, tengono conto delle condizioni dei beni accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ed a quella per l'assenza della legittimità urbanistica*), non è stato depurato di alcun importo relativo a spese condominiali insolute, già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, in quanto non vi è condominio regolarmente costituito;
- non essendovi amministrazione condominiale costituita, non risulta una quota fissa per spese di gestione o di manutenzione;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 449/2017 dell'R.G.E. promossa da CheBanca! S.p.A. in

danno della [REDACTED], posti nel Comune di Napoli, quartiere Ponticelli, al piano rialzato e seminterrato del fabbricato posto in via San Michele, 18, (*all'abitazione si accede scendendo al piano scantinato dalla scala condominiale posta sul retro del cortile; dal piano seminterrato, attraverso una piccola scala a chiocciola si sale al piano rialzato*); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **alloggio piano terra** - Comune di Napoli - Via San Michele, 18/a, sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 2, piano terra, categ. A/4, cl. 5, cons. vani 2,5, rendita € 126,53;
- **locale cantinato** - Comune di Napoli - Via San Michele, 18/a, sez. PON, foglio 13, particella 329, sub. 3, piano interrato, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 23,00, rendita € 83,15.
- nel loro insieme i cespiti confinano a nord con il cortile annesso al fabbricato riportato in catasto con particella n. 24, ad est con il fabbricato riportato in catasto con particella n. 24, a sud con Via San Michele e ad ovest con l'androne condominiale;

è pari in cifra tonda ad **€ 70.000,00 (euro settantamila/00)**, valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni similari, al netto delle detrazioni di legge.

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

Afragola, 16 marzo 2019

l'esperto
Andrea Casillo, perito edile

