

Andrea Casillo

Perito Edile



Tribunale Civile di Napoli

XIV[^] sezione



G.E. dott. Valerio Colandrea

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 1481/1999 promosso da

BNL S.p.A. + altri, in danno xxxxxxxxxxxx.



**- 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

Via Calvanese, 68 - tel. 081 869 54 46 - 80021 Afragola (NA)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

Con provvedimento del 12 marzo 2013, il G.E. dott.ssa Maria Di Lorenzo, oggi sostituita dal dott. Valerio Colandrea, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, con domicilio professionale in Napoli, Via Toledo 429 e studio in Afragola alla Via Calvanese, 68, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1481/1999 dell'R.G.E., promossa da BNL S.p.A., alla quale risultano riunite le procedure nn. 1619/1999, 438/2000 e 754/2000, tutte promosse rispettivamente in danno xxxxxxxx.

All'udienza del 16 aprile 2013, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., il quale contestualmente, gli conferiva l'incarico di redigere la perizia di stima dei residui beni indicati a pagina 9 dell'ordinanza del 5 giugno 2012, come disposto all'udienza del 12 marzo 2013, nel corso del quale dispose la nomina, in sostituzione di un precedente consulente tecnico.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, avv. Raffaele Limite, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso per i soli beni pignorati posti in Marano di Napoli alla via Padreterno per il 27 ottobre 2014.

Nella data fissata, l'accesso ai beni si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo, alla presenza del custode giudiziario (*cf. verbale di accesso allegato*).

Nel medio termine, non sono stati effettuati accessi ad altri immobili da stimare, se non quelli per fornire assistenza all'Ufficiale Giudiziario, per la univoca identificazione di cespiti pignorati da liberare, per cui si è deciso di procedere alla stima dei soli immobili posti in Marano di Napoli.

espletamento del mandato

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

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Luigi Mauro da Napoli, del 2 marzo 2001 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 dei diversi pignoramenti in xxxxxxx ed in favore dei creditori procedenti ed il ventennio precedente (*cf. pagine 29- 35*).

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

2. identificazione dei diritti reali, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti:

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore procedente, EULER - SIAC S.p.A. con l'atto notificato al debitore xxxxx il 26 novembre 1999, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio di proprietà del debitore esecutato, xxxxx, posto nel Comune di Marano di Napoli, al terzo piano del fabbricato posto in via Padreterno, 37, riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 534, sub. 15;
- lastrico solare soprastante l'alloggio pignorato, di proprietà del debitore esecutato, xxxxxx, posto nel Comune di Marano di Napoli, al quarto piano del fabbricato posto in via Padreterno, 37, all'epoca del pignoramento non accatastato, oggi riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 534, sub. 40;
- box auto di proprietà del debitore esecutato, xxxxxxx, posto nel Comune di Marano di Napoli, al piano seminterrato del fabbricato posto in via Padreterno, 37, all'epoca del pignoramento riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 534, sub. 185, poi successivamente modificato d'ufficio nell'odierno sub. 37.

Il diritto di piena proprietà dei beni pignorati, corrisponde a quello indicato nell'atto di provenienza in favore dell'odierno debitore (*assegnazione a socio di porzione di immobile da coop a r.l.*), stipulato dal notaio xxxxxx da Napoli il 19 aprile 1994, repertorio n. xxxx, acquisito in copia ed allegato alla presente.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo, tenendo conto delle modifiche relative all'attribuzione degli identificativi del lastrico solare ed alla modifica del subalterno del box entrambe intervenute successivamente al pignoramento.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. beni pignorati e loro descrizione, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica

Il pignoramento colpisce tre unità immobiliari, autonomamente utilizzabili, allocate rispettivamente, al piano seminterrato (*box auto*), al terzo ed al quarto piano (*appartamento e sovrastante terrazzo di copertura*) del fabbricato denominato lotto n. 6, facente parte del vasto complesso edilizio denominato Parco Poggio delle Rose, posto nel Comune di Marano di Napoli, nella zona semiperiferica ad est del centro urbano, formatasi a partire dalla seconda metà degli anni '80, nelle immediate vicinanze del complesso sportivo "Marano Stadium", e della confluenza tra Via Padreterno e la importante Via San Rocco.

L'alloggio pignorato è posto al terzo piano del fabbricato di cui è parte ed è dotato di accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), il lastrico solare è posto al quarto piano perfettamente in verticale sull'appartamento, il box auto invece è posto al piano seminterrato e precisamente dalla porta di fronte, alla fine della corsia di manovra (*tratto di corsia posto di fronte per chi arriva al piano dalle scale*).

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati (*il secondo sulla sinistra per chi entra nel parco e supera la guardiola del portierato all'ingresso*), è parte di un vasto complesso edilizio denominato Parco Poggio delle Rose, dotato di ampi spazi scoperti destinati a verde, camminamenti, viabilità e verde ad uso collettivo, l'accesso carrabile ai piani seminterrati dei fabbricati che compongono il complesso edilizio avviene da rampe che dipartendosi dalla viabilità interna immettono ognuna nei diversi fabbricati; l'accesso pedonale agli alloggi avviene dalle scale a cui si accede dalla viabilità interna.

Il parco, nel suo insieme si presenta come un buon complesso residenziale, di concezione moderna; lo stesso, realizzato in forza di regolari titoli abilitativi, nelle zone di completamento residenziale semi-periferiche dei comuni dell'area vasta posta tra il territorio dei Comuni a nord ovest della città di Napoli, a partire dalla seconda metà degli anni '80, con strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato per complessivi 6 fabbricati tutti composti da quattro piani fuori terra ad uso abitativo, ed uno seminterrato dove sono allocati i box auto.

Nel corso della ispezione effettuata, non sono stati rilevati trasformazioni rispetto alla edificazione originaria del fabbricato, quest'ultima rilevabile dalle planimetrie catastali reperite, che abbiano potuto modificare le originarie caratteristiche tipologiche.

Il complesso edilizio ed il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, è dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali, entrambi depositati agli atti del notaio xxxxxx da Napoli con verbale del 16 luglio 1993, trascritto a Napoli 2 il xxxx xxx ai nn.

xxxxxxx.

I cespiti pignorati, come riportati nella planimetria di rilievo allegata, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli, in ditta al debitore esecutato, xxxxxxxx, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

immobile n. 1, alloggio con lastrico solare

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al terzo piano, interno 14 (*porta di fronte per chi sale le scale*), con accesso diretto del pianerottolo della scala, attualmente libero da persone e cose e nella disponibilità del custode giudiziario (*cfr verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno con ingresso diretto, cucina, corridoio di disimpegno, tre camere da letto e due bagni, nella consistenza sono compresi tre balconi a livello, tutti prospicienti gli spazi interni al parco.

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

Si precisa che al momento del sopralluogo l'abitazione è risultata sprovvista di caldaia del riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda. Nell'ambiente soggiorno è installato un ampio camino a legna.

Annesso allo stesso, con la funzione di accessorio non comunicante, vi è l'ampio terrazzo di copertura (*perfettamente sovrastante l'appartamento*), dove è presente sia la canna fumaria del camino installato nell'appartamento che gli sfiati delle colonne fecali condominiali, al terrazzo si accede direttamente dalla scala condominiale, lo stesso è pavimentato con piastrelle in gres. Lo stato di conservazione presenta piccole problematiche dovute al non uso degli ultimi anni, infatti nei giunti del pavimento è stata rilevata la presenza d'erbacce nate spontaneamente.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti non allacciati alle reti di distribuzione per cui non è stato possibile verificarne il funzionamento, lo stesso è allacciabile anche alla di distribuzione del gas.

L'appartamento, presenta la superficie utile calpestabile pari a 108.00 mq. circa, con altezza libera di 2.80 mt. oltre alla superficie del balconi pari a mq. 26.00 circa, ed a quella del terrazzo di copertura pari a mq. 140,00 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 147,00 circa (*calcolata con le disposizioni del D.P.R. 138/98*)

L'appartamento è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, s.c., foglio 14, particella 534, sub. 15, categ. A/2, classe 5, cons. vani 6, rendita catastale € 433,82, piano terzo, lotto n. 6, mentre il lastrico solare è riportato

in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, s.c., foglio 14, particella 534, sub. 40, categ. lastrico solare, cons. mq. 100, senza rendita catastale, piano quinto (*erroneamente*).

Il tutto confina a nord con il pianerottolo delle scale, ad est con l'alloggio int. 13 e sovrastante lastrico di proprietà xxxxx e per gli altri due lati con aree cortilizie di disimpegno tra i diversi fabbricati che compongono il complesso edilizio

immobile n. 2

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dalla corsia di manovra condominiale, identificato con l'interno n. 16, attualmente libero da persone e cose e nella disponibilità del custode giudiziario (*cf. verbale d'accesso*), composta da un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di accesso, utilizzabile per il parcheggio di auto e deposito di cose di casa.

Al momento del sopralluogo, nella più ampia consistenza del box fu rilevata la presenza di una parete in ferro, smontabile, dotata di porta che delimita una piccola superficie che, probabilmente, veniva utilizzata dal conduttore come cantinola.

Si ritiene necessario far presente che nel corso del sopralluogo, sulle pareti perimetrali interne, fu rilevata la presenza di efflorescenze dovute ad infiltrazioni provenienti dai terrapieni confinanti, mentre il soffitto presenta vaste tracce di infiltrazioni probabilmente dovute al cattivo funzionamento delle colonne di scarico, queste ultime apparivano recentemente riparate e/o sostituite, mentre nessun intervento di ripristino risultava effettuato alle pareti ed al soffitto

L'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con masso in calcestruzzo industriale, le pareti ed il soffitto sono intonacate ed imbiancate, non esistono infissi ad esclusione della porta d'ingresso carrabile, del tipo avvolgibile in ferro.

Il locale, dotato di impianto elettrico essenziale (*punto luce*), presenta la superficie utile pari a 58.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di 3.45 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 68,00.

L'immobile, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, s.c., foglio 14, particella 534, sub. 37, categ. C/6, cl. 5, cons. mq. 60.00, rendita catastale € 278,89, piano seminterrato, loto n. 6; confina a nord con il box interno 17, ad est con la corsia di accesso e con il box interno 15, a sud e ad ovest con terrapieno delle aree cortilizie del parco.

4. identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili pignorati oggetto della presente (*alloggio, lastrico solare e box*), sono tutti riportati in catasto, in ditta al debitore esecutato, xxxxx, con i seguenti identificativi:

- alloggio - Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, foglio 14, particella 534, sub. 15, categ. A/2, classe 5, cons. vani 6, rendita catastale € 433,82, piano terzo, lotto n. 6;
- lastrico solare - Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, foglio 14, particella 534, sub. 40, categ. lastrico solare, cons. mq. 100, senza rendita, piano quinto (*erroneamente*);
- box auto - Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, s.c., foglio 14, particella 534, sub. 37, categ. C/6, cl. 5, cons. mq. 60.00, rendita catastale € 278,89, piano seminterrato, lotto n. 6;

degli immobili pignorati, sono stati reperiti, ed allegato alla presente, sia l'estratto catastale storico che le planimetria.

Gli atti catastali risalgono alla loro costituzione, non sono stati mai modificati, la particella del catasto terreni (*n. 8 del foglio 14*) su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrispondono a quella del catasto fabbricato dove oggi sono allibrati i beni pignorati.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 14, part. 534, alloggio sub. 15, box sub 185 e lastrico C*), al netto delle variazioni d'ufficio dovute alla modifica del sub del box per duplicazione e dell'attribuzione del definitivo al lastrico solare, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nell'atto di acquisto.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite.

5. formazione dei lotti di vendita

In linea puramente teorica, le tre unità pignorate (*alloggio, lastrico solare e box auto*), potrebbero essere poste in vendita separatamente, nel caso di specie però, va tenuto conto che la vendita separata dell'alloggio dal lastrico solare e dal box auto, renderebbe meno appetibile la vendita di tutti i beni pignorati.

La costituzione del lotto unico (*appartamento con lastrico solare soprastante e box nello stesso fabbricato*), farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

Lo stesso, nel suo insieme, è così identificato:

IMMOBILE unico LOTTO unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso lastrico solare di copertura e box auto, il tutto libero da persone e cose e nella disponibilità del custode giudiziario, ubicata in Marano di Napoli, rispettivamente ai piani terzo (*alloggio*),

quarto (*lastrico solare*) e seminterrato (*box auto*) del fabbricato posto alla Via Padreterno, 37, riportato in catasto con gli identificativi di seguito indicati;

- l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: ingresso diretto nell'ampio soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, tre camere da letto e due bagni, nella consistenza sono compresi tre balconi a livello, tutti prospicienti gli spazi interni al parco, il tutto confina a nord con il pianerottolo delle scale, ad est con l'alloggio int. 13 e sovrastante lastrico di proprietà xxxxxx e per gli altri due lati con aree cortilizie di disimpegno tra i diversi fabbricati che compongono il complesso edilizio;
- il box auto è composto da un unico ambiente adatto all'utilizzo ed all'uso a cui è destinato
- l'appartamento è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli, al foglio 14, particella 534, sub. 15;
- il lastrico solare è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli, al foglio 14, particella 534, sub. 40;
- il box auto è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli, al foglio 14, particella 534, sub. 37;
- lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- i beni, dal punto di vista urbanistico, furono realizzati in forza della concessione edilizia n. 108/91, rilasciata dal sindaco di Marano a xxxxxxxxxxxx;
- prezzo base € 354.000,00 (*euro trecentocinquantaquattromila/00*);

6. ricostruzione dei passaggi di proprietà 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, 26 novembre 1999, e fino al ventennio precedente si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- i beni pervennero in proprietà al debitore esecutato, xxxxxx, per averli ricevuti in assegnazione dalla xxxxxxxx, con atto per notaio xxxxxx 1994, repertorio xxxx;
- alla società costruttrice il suolo su cui sorge il fabbricato pervenne per acquisto fattone dalla signora xxxxxx, con atto per notaio xxxxxxxx 1985;
- alla signora xxxxxx, il terreno pervenne per divisione con i germani xxxxxx 1955.

7. 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, presso l'archivio notarile di Napoli, è stata reperita, ed allegata alla presente, copia dell'atto di assegnazione in favore del debitore, redatto dal notaio xxxxxxxx 1994, repertorio n. xxxx.

8. verificare 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 parte le unità pignorate, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 108 del 18 luglio 1991, rilasciata dal sindaco del Comune di Marano di Napoli a xxxxxxxx.

Dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia rilasciata, sono risultate modifiche sostanziali alla conformazione plano-volumetrica dell'intero fabbricato, con variazione dei prospetti, delle superfici utili, non residenziali e dei volumi assentiti, la cui modifica rispetto a quanto approvato è subordinata al rilascio del titolo concessorio in variante.

In particolare le difformità attengono alla diversa altezza complessiva del fabbricato (*in origine lo stesso doveva comporsi di un piano terra e tre piani in elevazione oltre il cantinato mentre in sede di realizzazione, il piano terra fu costruito come piano rialzato aumentando l'altezza complessiva fuori terra, altre modifiche strutturali interessarono la disposizione della scala e dell'ascensore oltre che la dimensione del pianerottolo di disimpegno*), alla modifica della sagoma di tutti i piani con variazioni delle superfici utili interne e dei balconi oltre alla variazione del volume complessivo; sono state rilevate anche modifiche della disposizione interna degli alloggi e del piano seminterrato adibito a box.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non risulta essere stata rilasciata la certificazione di agibilità.

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

Le opere abusive realizzate (*modifica della sagoma, dei volumi e delle superfici dell'intero fabbricato*), 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 sia le ragioni di credito per cui si procede che la realizzazione degli abusi, sono 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 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (*le conditio sine qua non per l'accesso alla sanatoria di beni oggetto di procedura*

esecutiva sono due, la prima attiene alle ragioni di credito e la seconda agli abusi edilizi, entrambi devono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

La possibilità di legittimare gli abusi è legata anche alla sanatoria di tutte le difformità del fabbricato, nella sua interezza, con l'applicazione in deroga alle norme urbanistiche più restrittive vigenti, dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in considerazione che la demolizione delle parti abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità; il rilascio del titolo è subordinato al pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo autorizzativo.

I costi da sostenere dall'aggiudicatario per la legittimazione dei beni pignorati possono essere quantificati in € 12.000,00 circa.

La spesa è omogenea sia se si decide di inoltrare autonoma istanza di sanatoria ai sensi degli artt. 46 del D.P.R. 380/01 e 40, della Legge 47/85, sia per contribuire con i restanti condomini alla legittimazione delle difformità strutturali dell'intero fabbricato.

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

I beni pignorati ricadono La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona C16 (*zona omogenea di espansione urbana*) di cui al vigente Piano Regolatore Generale della città di Marano di Napoli, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26 aprile 1983 ed approvato con Decreto del Presidente della Amministrazione Provinciale di Napoli n. 8 del 30 gennaio 1987; le norme tecniche di attuazione (*ex art. 29 NTA*), che qui si intendono per completamente trascritte, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, consentono, con permesso a costruire singolo, l'edificazione ex novo sulle aree libere, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi.

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

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposta alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

9. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; 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 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;*

I beni pignorati, liberi da persone e cose sono nella disponibilità del custode giudiziario, avvocato Raffaele Limite (*cfr. verbale d'accesso*).

10. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;

Per i beni di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- esiste una regolare costituzione dell'amministrazione condominiale, attualmente l'amministratore è il dott. XXXXXXXX e-mail xxxx;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- i beni pignorati non risultano essere stati oggetto di sequestro penale.

Al momento, quindi, non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso che i beni oggetto della presente vengono aggiudicati per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli

- iscrizione di ipoteca volontaria del 14.12.1991 xxxxxxxx;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 24.12.1991 xxxxxxxx;
- iscrizione di ipoteca giudiziale dell'8.03.1999 xxxxxxxx;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 7.01.2000 xxxxxxxx;
- trascrizione pignoramento dell'8.02.2000 xxxxxxxx;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 10.03.2000 xxxxxxxx;
- trascrizione pignoramento dell'8.05.2000 xxxxxxxx;
- trascrizione pignoramento del 4.07.2000 xxxxxxxx;

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene ai beni pignorati di cui alla presente.

12. verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Premesso che il comune di Marano di Napoli non è dotato della verifica demaniale e che non si ha notizia dell'esistenza di un feudo, che non è stato possibile verificare l'esistenza della Bolla di investitura o di quanto previsto dal diritto feudale e che i beni sono parte di un

fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che non sono e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

13. informazioni relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso

L'amministratore del condominio è il dott. xxxxxxx, con domicilio in Napoli, Via xxxxxx, il quale ha comunicato che il condominio vanta un credito complessivo nei confronti del debitore esecutato di € 2.246,91 (cfr atti allegati) maturati per gli anni 2016, 2017 e 2018.

Le quote condominiali per la gestione ordinaria, relative agli immobili pignorati sono pari ad € 978,96 annui.

Nessuna informazione è stata fornita per eventuali spese straordinarie già deliberate non ancora scadute e spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili per cui si procede.

14. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima:

Poiché l'immobile in questione è posto in una zona residenziale semi periferica della città di Marano a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, sviluppatasi a ridosso dei centri urbani, con la diffusa presenza di abitazioni civili comprese in parchi custoditi muniti di accessori ad uso collettivo (*verde attrezzato, parcheggi, ecc.*), ma con attività commerciali e di servizio ancora in fase di sviluppo, con insediamenti abitativi che ben testimoniano lo stile dell'edilizia pianificata, realizzata tra la fine degli anni '80 ed i primi anni del 2000.

Tenuto conto delle destinazioni d'uso, della tipologia, dell'allocazione degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, il grado di recettività del mercato dei beni pignorati risulta essere discreto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

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

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione

a carico della proprietà; in particolare nella zona del Comune di Marano di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche (*appartamento con lastrico solare e box*) è di € 900,00, per cui il canone su base annua è di € 10.800,00.

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 € 7.560,00.

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 2%.

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

$$V = € 7.560,00 / 0,02 = € 378.000,00.$$

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 Marano di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra € 2.200,00 ed € 2.400,00 al mq. di superficie convenzionale (*superficie commerciale alloggio + 50% superficie commerciale box*), 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 € 2.300,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 180,00 \times \text{€/mq } 2.300,00 = € 414.000,00.$$

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 7%

- del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente è stato specificato la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale dei beni periziati, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
 - alloggio superficie utile calpestabile mq. 108,00 circa;
 - superficie non residenziale balconi mq. 26,00 circa;
 - altezza libera mt. 2.80;
 - lastrico solare superficie calpestabile mq. 140,00 circa;
 - box auto sup. utile mq. 58,00 circa - sup. commerciale mq. 68,00;
 - superficie commerciale complessiva mq. 180,00;
 - al quesito n. 14 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo dei beni;
 - 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. 8;
 - il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto i beni si presentano abitabili, dignitosi ed utilizzabili;
 - il valore determinato ha tenuto conto che il possesso da parte del debitore, non è opponibile alla procedura;
 - il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
 - il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia*), è stato depurato dell'importo comunicato dall'amministratore, relativo alle spese condominiali insolute, già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che rimangono a carico dell'aggiudicatario;
 - 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. 1481/1999 dell'R.G.E., promossa da BNL S.p.A., alla quale

risultano riunite le procedure nn. 1619/1999, 438/2000 e 754/2000, tutte promosse rispettivamente in danno xxxxx, posti nel Comune di Marano di Napoli, rispettivamente ai piani, terzo (*alloggio*), quarto (*lastrico solare*) e seminterrato (*box auto*) del fabbricato posto alla Via Padreterno, 37; riuniti in un unico lotto e riportati in catasto con gli identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

• **immobile n. 1 - lotto unico -**

alloggio con annessa lastrico solare, Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, s.c., foglio 14, particella 534, sub. 15, piano terzo, lotto n. 6 categ. A/2, classe 5, cons. vani 6, rendita catastale € 433,82;

lastrico solare è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, s.c., foglio 14, particella 534, sub. 40, categ. lastrico solare, cons. mq. 100;

il tutto confinante a nord con il pianerottolo delle scale, ad est con l'alloggio int. 13 e sovrastante lastrico di proprietà xxxxx e per gli altri due lati con aree cortilizie di disimpegno tra i diversi fabbricati che compongono il complesso edilizio;

• **immobile n. 2 - lotto unico -**

box auto, Comune di Marano di Napoli, Via Padreterno, s.c., foglio 14, particella 534, sub. 37, categ. C/6, cl. 5, cons. mq. 60.00, R. C. € 278,89, piano seminterrato, lotto n. 6; confinante a nord con il box interno 17, ad est con la corsia di accesso e con il box interno 15, a sud e ad ovest con terrapieno delle aree cortilizie del parco;

al netto delle detrazioni di legge, è pari in cifra tonda ad **€ 354.000,00 (euro trecentocinquantaquattromila/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, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

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

Afragola, 4 aprile 2018

ASTE GIUDIZIARIE.it
l'esperto
Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbale d'accesso;
b) rilievo planimetrico;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) atti urbanistici;
f) copia titolo di proprietà;
g) comunicazione amm. condominiale;
h) parcella.