

**Tribunale Civile di Napoli**

XIV<sup>^</sup> sezione

G.E. dott.ssa Maria BALLETTI

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 643/2023

**- 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 Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)*

## **Premessa**

Con provvedimento notificato il 16 maggio 2024, il G.E. dott.ssa Maria BALLETTI, 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 del Tribunale di Napoli con il n. 7228, con domicilio professionale in Napoli Via Toledo, 429 e studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 643/2023 dell'R.G.E..

Il 17 maggio 2024, 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, avv. Maria Grazia PETRONE poi sostituita nell'incarico dall'avv. Stefania Scotto di CICCARIELLO, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso al bene pignorato per il 13 giugno 2024, ore 16,30.

Nella data fissata, in compagnia del custode giudiziario poi sostituito, avv. Maria Grazia PETRONE, fu identificato l'alloggio pignorato e si procedette regolarmente all'accesso nel bene, 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 e del debitore (*cfr. verbale di accesso allegato*).

### **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 della procedura è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Vincenzo CALDERINI da Santa Maria Capua Vetere (CE) del 2 gennaio 2024 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 procedente ed il ventennio precedente.

Dal confronto tra la certificazione ipo-catastale, il pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso ed il titolo di proprietà, si evince che i dati catastali indicati sono univoci e corrispondenti.



estrema periferia orientale della Città di Napoli, in prossimità del confine tra i comuni di Napoli e Casoria, alla via Strada Comunale Cupa Principe, n. 47, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte a destra per chi sale le scale*), **si ribadisce che la scala non è munita di ascensore.**

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, è dotato di un ampio cortile a cielo libero di disimpegno tra le diverse ali e scale del complesso edilizio, sul quale affacciano buona parte delle unità immobiliari presenti; lo stesso, costituito da cinque piani fuori terra senza ascensore, è realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato con uno stato di conservazione e manutenzione generale mediocre.

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

**descrizione immobile**

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale dignitoso, posta nella scala D, al quarto ed ultimo piano int. 71, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*ingresso dalla porta di fronte a destra per chi sale le scale*) attualmente abitato dal debitore, il quale ci vive con la propria famiglia e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario (*cfr verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: saletta d'ingresso e corridoio di disimpegno, ampia cucina- pranzo, due camere da letto e bagno, completa la consistenza un balcone a livello prospiciente la strada posteriore al fabbricato denominato Via Dello Scirocco sul quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato, completamente amovibile.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite in piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili e/o tappezzeria in carta; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio bronzeo, sono muniti di avvolgibili in plastica.

Nell'appartamento sono installati i normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti ed in buono stato; lo stesso è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano, presenta la superficie utile calpestabile pari a 67.00 mq. circa, con altezza libera di 2.95 mt. oltre alla superficie del balcone di 5,00 mq. circa.

**Per tutto quanto sopra descritto, la superficie commerciale dell'alloggio, calcolata con i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari a mq. 80,00 circa.**

L'immobile, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Via Cupa Principe Alla Stadera (in luogo dell'esatta Strada Comunale Cupa Principe), 47, sez. SPI, foglio 9, particella 177, sub. 43, Scala D, piano quarto, categ. A/3, cl. 1, cons. vani 3,5, Rendita Catastale € 216,91, confina a nord con Via dello Scirocco, ad est con il cortile interno ed alloggio della scala E, a sud con la scala e con alloggio della scala C e ad ovest con l'alloggio scala int. 72.

4. indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:

L'immobile oggetto della presente, tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente alla notifica dello stesso, è stato oggetto di due passaggi di proprietà:

- il debitore esecutato acquistò il bene pignorato dai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita redatto dal notaio Concetta Valentino da Giugliano in Campania del 30 gennaio 2007, repertorio n. 11978;
- ai dante causa dei debitori il bene pervenne per acquisto fattone dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita redatto dal notaio Carlo Tafuri da Napoli del 6 marzo 1980, registrato a Napoli atti pubblici il 26 marzo 1980 al n. 3933;

Nel corso degli anni, fin dalla sua costituzione, il bene pignorato non ha subito nessuna variazione catastale.

5. 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 contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale, il dato (indicato nel pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e nel titolo di provenienza,) identifica ed ha sempre identificato, univocamente, il bene periziato.

6. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

La descrizione del bene pignorato riportata nel titolo di provenienza, corrisponde a quanto allibrato in catasto ed agli atti in esso conservati e reperiti, di cui se ne da conto nella tavola del rilievo planimetrico allegata.

7. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile. ....;

Le casistiche del quesito, non si riscontrano per il bene oggetto della presente.

8. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Le casistiche del quesito, non si riscontrano per il bene oggetto della presente.

9. 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;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e consente la univoca identificazione del bene, per cui il sottoscritto non ritiene necessario procedere ad aggiornamenti.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade nella zona urbanistica 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 con permesso a costruire singolo, in linea generale attengono, per i fabbricati esistenti, oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi, 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.

ASTE GIUDIZIARIE® La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli ambientale, idrogeologico, archeologico e militare.

11. indichi 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 è parte l'alloggio, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle zone di espansione residenziale libere della città, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, per impraticabilità dell'archivio comunale, non è reperibile, per cui non è stato possibile verificarne la legittimità.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato e la planimetria catastale reperite agli atti dell'N.C.E.U. (unico atto tecnico reperibile, considerata la impossibilità a reperire il titolo edilizio), non sono risultate modifiche interne ed esterne rispetto all'originaria consistenza dell'appartamento (riferita alla planimetria catastale del 28 marzo 1968).

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

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Non essendo state rilevate opere abusive, l'alloggio pignorato non rientra tra quelli da sanare 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.

Stesso ragionamento di non condonabilità anche nella ipotesi che si addivenga, successivamente all'aggiudicazione, alla verifica di abusività del bene rispetto alla edificazione originaria avvenuta in difformità e/o assenza del titolo autorizzativo, in quanto non ricorrono le condizioni obbligatorie per l'accesso al condono edilizio, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (decreto legge n. 269/2003 successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10).

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

12. 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;

La piena proprietà del bene pignorato, per la sua natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si presta indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita.

La costituzione del lotto unico, tenuto conto delle caratteristiche del bene, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto così identificato:

#### **IMMOBILE unico LOTTO unico**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, al momento in uso al debitore che ci vive con la sua famiglia e nella disponibilità del custode giudiziario, ubicata in Napoli, zona della stadera, al quarto piano della scala D, int. 71 (*ingresso dalla porta di fronte a destra per chi sale le scale*), del fabbricato multiscale, avente accesso dal civico n. 47 di Via Strada Comunale Cupa Principe, n. 47;
- il bene si compone dei seguenti ambienti: saletta d'ingresso e corridoio, ampia cucina-pranzo, due camere da letto e bagno, completa la consistenza un balcone a livello prospiciente la strada posteriore al fabbricato sul quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato, completamente amovibile;
- lo stesso confina a nord con Via dello Scirocco, ad est con il cortile interno ed alloggio della scala E, a sud con la scala e con alloggio della scala C e ad ovest con cortile di disimpegno con altri fabbricati;
- l'appartamento è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli, Via Cupa Principe Alla Stadera (*in luogo dell'esatta Strada Comunale Cupa Principe*), 47, sez. SPI, foglio 9, particella 177, sub. 43, scala D, piano quarto, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde a quanto riportato in catasto;

- il fabbricato di cui è parte l'alloggio, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle zone di espansione residenziale libere della città, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, per impraticabilità dell'archivio comunale, non è reperibile, ragione per cui non è stato possibile verificarne la legittimità urbanistica;
- prezzo base € 120.000,00 (euro centoventimila/00);

13. 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;

L'immobile è stato pignorato per l'intero, lo stesso costituisce un alloggio autonomamente utilizzabile, non divisibile.

14. 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;

Il bene pignorato, attualmente è abitato da parte debitrice ed è nella disponibilità materiale e giuridica del custode giudiziario, avv. Stefania SCOTTO DI CICCARIELLO.

15. 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.

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

Il bene pignorato non rientra 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.

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

L'amministratore del condominio è xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale seppur formalmente interpellato dal custode giudiziario ha ritenuto di non fornire le informazioni richieste circa l'eventuale posizione debitoria nei confronti del condominio e dell'esistenza di deliberazioni di spese straordinarie.

Tenuto conto che lo stesso debitore, nel corso del sopralluogo, aveva dichiarato di non pagare il condominio da circa un anno (*cfr verbale di accesso*), lo scrivente cautelativamente, ritiene di detrarre dal prezzo di stima la cifra di € 2.000,00 per oneri condominiali non pagati nell'anno in corso ed in quello precedente.

18. 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 popolare e popolosa della Città di Napoli a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone periferiche, con la presenza di abitazioni, attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia speculativa, realizzata nel corso degli anni '60 ed il mediocre stato di conservazione delle parti comuni dei fabbricati nelle periferie cittadine.

Considerata la destinazione d'uso e la tipologia, tenuto conto dell'allocatione, del piano e dell'assenza dell'ascensore, degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato ed in particolare che la zona non è tra quelle più ambite della città, il grado di recettività del mercato del bene pignorato risulta essere appena sufficiente.

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

**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 dei stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 500,00, per cui il canone su base annua è di € 6.000,00.

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 € 4.200,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3%.

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

$$V = € 4.200,00 / 0,03 = € 140.000,00.$$

**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 € 1.700,00 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 ed in particolare le condizioni negative in cui versa il bene (*posta al quarto piano senza ascensore*), si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

sup. commerciale mq. 80,00 x €/mq 1.500,00 = € **120.000,00.**

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, alle condizioni di non abitabilità ed all'assenza dell'ascensore.

**Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:**

- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni provenienti da procedure esecutive, è stato ridotto del 6%, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero, i quali invece, godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente sono indicate la superficie utile, la non residenziale e la commerciale del bene periziato, le quali vengono di seguito indicate:
  - alloggio superficie utile calpestabile mq. 67,00 circa;
  - superficie balcone mq. 5,00 circa;
  - altezza libera mt. 2,95;
  - superficie commerciale complessiva mq. 80,00 circa.
- al quesito n. 17 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo del complesso pignorato;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*il valore di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), non viene depurato per la regolarizzazione urbanistica in quanto non sono stati accertati abusi da sanare;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il prezzo determinato ha tenuto conto dello stato dei luoghi e quindi è riferito a beni nelle stesse condizioni generali;
- il valore determinato, ha tenuto conto che il bene è utilizzato dal debitore e che è nella disponibilità del custode giudiziario;
- 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;

- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

### **conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 643/2024 dell'R.G.E., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ubicato nella zona orientale della Città di Napoli, zona della stadera, alla Via Strada Comunale Cupa Principe, n. 47, al quarto ed ultimo piano della scala D, con accesso dal pianerottolo (*porta di fronte a destra per chi sale le scale*), individuato in catasto con gli identificativi:

- Comune di Napoli, Via Cupa Principe alla Stadera (*in luogo dell'esatta Strada Comunale Cupa Principe*), 47, sez. SPI, foglio 9, particella 177, sub. 43, scala D, piano quarto, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5;

confinante a nord con Via dello Scirocco, ad est con il cortile interno ed alloggio della scala E, a sud con la scala e con alloggio della scala C e ad ovest con l'alloggio scala int. 72, al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda è pari ad € **120.000,00** (*euro centoventimila/00*).

Per la determinazione del prezzo unitario di stima, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile pignorato, con particolare riferimento allo stato di conservazione ed a quello urbanistico ed alla capacità di fruizione che lo distingue; di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche gli immobili che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso del bene in questione*) oltre che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

Si ribadisce, seppur ad esuberanza, che il valore del bene, tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, con particolare riferimento allo stato dei luoghi a quello locativo ed all'assenza dell'ascensore.

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, 13 novembre 2024

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

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