

Tribunale Civile di Napoli

XIV[^] sezione

G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 494/2023 promosso dalla

TICINO SPV S.r.l. in danno del sig. [REDACTED].

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

Premessa

Con provvedimento del 9 gennaio 2024, il G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO, nominava il sottoscritto perito edile Andrea CASILLO, con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, 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 al n. 7228, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 494/2023 dell'R.G.E. promossa dalla TICINO SPV S.r.l., in danno del signor [REDACTED].

L'11 gennaio 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, dott.ssa Priscilla PEZZELLA fu fissato l'accesso al bene pignorato per l'8 febbraio 2024, ore 10,00.

Nella data fissata l'accesso al bene si tenne regolarmente, nel corso dello stesso, alla presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato, [REDACTED], furono eseguiti senza ostacolo, il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (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.:

[REDACTED] Perugia del 13 ottobre 2023, 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.

Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, non corrispondevano a quelli inseriti originariamente nel titolo di provenienza, (atto del 12.2.1988 per notaio Italo Pasolini da Napoli, rep. 198586), successivamente il titolo fu corretto con rettifica trascritta il 6 febbraio 2007 ai nn. 2494/5029.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile pignorato è nel possesso del debitore, signor [REDACTED] (cfr. verbale di accesso).

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, con l'atto notificato al debitore esecutato, signor [REDACTED], il 27 settembre 2023, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel Comune di Napoli, quartiere San Giovanni a Teduccio, al confine con il territorio di San Giorgio a Cremano, al piano rialzato del fabbricato in Corso San Giovanni a Teduccio civico n.1048, int. 1 (porta a sinistra per chi entra dall'atrio) riportata in catasto con l'identificativo sez. SGO, foglio 5, particella 147, sub. 2.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore dell'odierno debitore, atto di compravendita per [REDACTED] da Napoli del 12 febbraio 1988, rep. 198586 successivamente rettificato per la correzione dei dati catastali il 6 febbraio 2007, trascrizione nn. 2494/5029.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo.

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

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 è parte il bene pignorato, 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 la piena proprietà dell'appartamento autonomamente utilizzabile, allocato al piano rialzato di un più vasto fabbricato condominiale ad uso abitativo di non recentissima costruzione; il fabbricato, dotato di aree cortilizie esterne di cui perè, non ne gode l'alloggio pignorato.

Al fabbricato di cui è parte il bene pignorato, posto in un ambito urbano, residenziale e popoloso del quartiere, si accede dall'ingresso pedonale di Corso San Giovanni a Teduccio, contrassegnato dal numero civico 1048 (*l'ingresso dell'alloggio avviene dalla prima porta a sinistra per chi entra nell'atrio*); lo stesso, costituito da 6 piani fuori terra oltre al seminterrato, realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato, presenta uno stato di conservazione generale, dignitoso.

Nel corso della ispezione effettuata, non sono state rilevate trasformazioni interne rispetto alla consistenza riportata in catasto.

La planimetria catastale è l'unico atto tecnico reperibile in quanto per il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, nonostante sia stato rintracciato il titolo edilizio (*licenza edilizia n. 637 rilasciata dal Comune di Napoli il 31 agosto 1968*) non è stato possibile reperire i grafici allegati allo stesso.

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, signor [REDACTED], con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

descrizione immobile

unità immobiliare con uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente, posta al piano rialzato, int. 1, (*prima porta a sinistra per chi entra nell'atrio*), del fabbricato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio civico n.1048, attualmente abitata dal debitore.

L'alloggio pignorato non dotato di spazi esterni, balconi e/o terrazzi, si compone nella sua interezza dei seguenti ambienti: ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e tre camere da letto, di cui una, la n. 3, non è dotata di finestra e/o affaccio su aree esterne (*cfr. grafico stato dei luoghi*).

Allo stato, l'appartamento è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite in piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; i pavimenti della cucina e del bagno di sono in ceramica, quelli degli altri ambienti sono in marmettoni con scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni in legno, sono muniti di avvolgibili in plastica.

Appare necessario far presente che nel corso del sopralluogo è stato accertato la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore, che hanno interessato il soggiorno, il bagno e la camera da letto n. 1, ambienti che presentano le soffitte e parte delle pareti imbibite d'acqua ed in cattivo stato.

Per effettuare i lavori di ripristino e rendere praticabili gli ambienti danneggiati dalle infiltrazioni, una volta eliminate le cause, sarà necessario effettuare lavori di ristrutturazione delle soffitte e delle pareti danneggiate, affrontando un costo che si stima prudenzialmente in € 5.000,00, importo di cui se ne terrà conto nella determinazione del valore del bene pignorato.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo non funzionante, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 88,00 mq. circa con altezza libera di 3.00 mt., il tutto per una superficie commerciale complessiva, calcolata nel rispetto dei dettati del D.P.R. 138/1998, di mq. 100,00 circa.

Il bene, riportato in catasto in ditta al debitore, signor [REDACTED] con gli identificativi, Comune di Napoli - Corso San Giovanni a Teduccio, 1048, piano primo (*in luogo dell'esatto piano terra*), sez. SGO, foglio 5, particella 147, sub. 2, categ. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita € 654,61, confina a nord con alloggio dello stesso piano di prop. De Marzo, ad est con l'atrio e la scala del fabbricato, a sud con Corso San Giovanni a Teduccio e ad ovest con il viale condominiale.

4. identificazione catastale beni pignorati

L'immobile pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta al debitore esecutato, con gli identificativi:

- Comune di Napoli - Corso San Giovanni a Teduccio, 1048, piano primo, sez. SGO, foglio 5, particella 147, sub. 2, categ. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita € 654,61;

dell'immobile pignorato, è stato reperito ed allegato alla presente, la mappa di zona, l'estratto catastale storico e la planimetria catastale.

Gli atti catastali risalgono al 1971, la originaria particella del catasto terreni (*n.147 del foglio 180*) su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricati dove è allibrato il bene pignorato.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*sez. SGO, foglio 5, particella 147, sub. 2*), sono rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza come rettificato con atto trascritto in data 6 febbraio 2007 ai nn. 2494/5029.

Non sono state rilevate difformità sostanziali che potessero compromettere la univoca identificazione del bene pignorato, tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalla planimetria catastale reperita.

5. formazione dei lotti di vendita

L'alloggio pignorato oggetto della presente, costituisce un'unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto così identificato:

IMMOBILE unico LOTTO unico

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, utilizzata dal debitore esecutato, [REDACTED], posta al piano rialzato del fabbricato in Napoli, quartiere San Giovanni a Teduccio, al Corso San Giovanni a Teduccio, n. 1048, con accesso diretto dall'atrio di ingresso alle scale (*porta a sinistra per chi entra dall'atrio*);
- l'alloggio, non dotato di balconi e/o spazi esterni, si compone nel suo insieme di ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto di cui una cieca e ripostiglio. Lo stesso confina a nord con alloggio dello stesso piano di prop. De Marzo, ad est con l'atrio e la scala del fabbricato, a sud con Corso San Giovanni a Teduccio e ad ovest con viale condominiale;
- il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli con gli identificativi - Corso San Giovanni a Teduccio, n. 1048, piano primo (*in luogo dell'esatto piano terra*), sez. SGO, foglio 5, particella 147, sub. 2, categ. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita € 654,61;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 del secolo scorso, nelle zone di espansione residenziale libere del territorio comunale, in forza della licenza edilizia n. 637 del 31 agosto 1968, volturata poi alla soc. Costruzioni S.r.l., amministrata dall'ing. Gerardo Gargiulo con atto n. 255 dell'11 agosto 1969, per la quale non è stato possibile reperire i grafici allegati;

- dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (*unico atto tecnico reperibile*) non sono risultate difformità;

- prezzo base € 139.000,00 (*euro centotrentanovemila/00*).

6. ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Dagli atti del fascicolo d'ufficio e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, 12 ottobre 2023, e fino al ventennio precedente, si rileva un unico titolo traslativo:

- o l'alloggio pignorato, pervenne al debitore, per acquisto fattone dalla signora Antonia Concetta Lolli con atto di compravendita per notaio Italo Pasolini da Napoli del 12 febbraio 1988 rep. 198586, successivamente rettificato per errore nei dati catastali con trascrizione del 6 febbraio 2007 nn. 2494/5029.

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 ai titoli di provenienza sono stati reperiti ed allegati alla presente, copia dell'atto per notaio Italo Pasolini da Napoli del 12 febbraio 1988 rep. 198586 e la successiva nota di trascrizione per la rettifica dei dati catastali del 2007

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 la 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'unità immobiliare pignorata, fu realizzato tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 del secolo scorso, nelle zone di espansione residenziale libere esistenti nella zona EST del territorio comunale in forza della concessione edilizia n. 637 del 31 agosto 1968, volturata poi al costruttore, soc. Costruzioni S.r.l., il cui amministratore era l'ing. Gerardo Gargiulo, con atto n. 255 dell'11 agosto 1969; il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, per impraticabilità dell'archivio comunale, non è consultabile, ragione per cui non è stato possibile verificare la legittimità urbanistica.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. è risultato che l'alloggio pignorato, è conforme a quanto riportato in catasto.

Nella ipotesi che, per qualsiasi ragione, fossero accertati abusi edilizi successivamente alla presente, utilizzando atti urbanistici al momento non reperibili, si precisa che le difformità non potranno 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 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).

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è stato possibile verificare se sia mai stato richiesto oppure rilasciato il permesso di abitabilità.

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

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona A (*centro 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 corte di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

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

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

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;

L'alloggio pignorato è utilizzato dal debitore, [REDACTED], il quale ci vive con la propria famiglia (cfr. verbale d'accesso).

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

Per il bene 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 risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- il fabbricato è amministrato dal signor [REDACTED] con domicilio in Casalnuovo di Napoli al Viale dei Tigli, 27, Parco San Carlo;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- il bene pignorato non risulta essere stato oggetto di sequestro penale.

Nel caso che, il bene oggetto della presente, venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 8.03.2007, reg. gen. n. 10437, reg. part. n. 321;
- iscrizione di ipoteca legale del 11.12.2008, reg. gen. n. 49940, reg. part. n. 8676;
- trascrizione pignoramento del 12 ottobre 2023 reg. gen. n. 29042, reg. part. n. 22451.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 10437/321 del 8 marzo 2007, a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, contro il debitore [REDACTED], gravante sull'immobile pignorato;

○ iscrizione d'ipoteca legale ai nn. 49940/8676 del 11 dicembre 2008, a favore di Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli, contro il debitore, [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato;

○ pignoramento immobiliare trascritto il 12 ottobre 2023 ai nn. 29042/22451, a favore del creditore procedente e contro il debitore, gravante sull'immobile pignorato.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene al bene pignorato di cui alla presente.

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

Il bene è parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che le aree su cui fu edificato non sono e non sono mai state gravate da censo, livello o uso civico.

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

Come già anticipato, il fabbricato è amministrato dal signor [REDACTED] con domicilio in Casalnuovo di Napoli al Viale dei Tigli, 27, Parco San Carlo, 80013, il quale ritualmente interpellato, con mail del 11 febbraio 2024 inviata dal custode giudiziario dott.ssa Priscilla Pezzella, ha comunicato che non ci sono insoluti a carico dell'esecutato relativamente agli oneri condominiali sia ordinari che straordinari della presente nei confronti del condominio (cfr. comunicazione allegata).

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile per cui si procede.

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

Poiché il bene in questione, è posto, in una zona residenziale della Città di Napoli ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, con la presenza di servizi primari e secondari oltre che di una discreta qualità del tessuto sociale, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia residenziale realizzata da privati, considerato la sua destinazione d'uso, la tipologia ed in particolare l'assenza di balconi e/o spazi aperti, il grado di recettività del mercato risulta essere sufficiente.

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 della Città di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 550,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 6.600,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitto, 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 € 4.620,00.

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:

$$V = € 4.620,00 / 0,03 = \mathbf{€154.000,00.}$$

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 € 1.900,00 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 € 1.600,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

sup. commerciale mq. 100,00x €/mq 1.600,00 = € 160.000,00.

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 8% 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 dell'immobile periziato, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
 - superficie utile calpestabile mq. 88,00 circa;
 - alloggio altezza libera - 3,00 mt.;
 - superficie commerciale complessiva mq. 100,00;
- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadrato di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto di € 5.000,00 per compensare i costi che l'aggiudicatario dovrà affrontare per il ripristino delle stanze interessate dalle infiltrazioni;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto, il dato economico unitario utilizzato per la stima è stato determinato confrontando beni omogenei e con uguali caratteristiche tipologiche e di utilizzazione accertate nel corso del sopralluogo effettuato 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 (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), non è stato depurato delle spese condominiali insolute in quanto non esistenti come comunicato dall'amministratore;
- 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. 494/2023 dell'R.G.E. promossa dalla TICINO SPV S.r.l., in danno del sig. [REDACTED], posto al piano rialzato del fabbricato in Napoli, quartiere San Giovanni a Teduccio, Corso San Giovanni a Teduccio, 1048, int. 1 (*porta a sinistra per chi entra nell'atrio*); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile unico - lotto unico**

- Comune di Napoli - Corso San Giovanni a Teduccio, 1048, piano primo (*in luogo dell'esatto piano terra*), sez. SGO, foglio 5, particella 147, sub. 2, categ. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita € 654,61, confina a nord con alloggio dello stesso piano di prop. De Marzo, ad est con l'atrio e le scale del fabbricato, a sud con Corso San Giovanni a Teduccio e ad ovest con viale condominiale;

è pari in cifra tonda ad € **139.000,00** (*euro centotrentanovemila/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni di legge, sopra indicate.

Per la determinazione del prezzo unitario di stima 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 i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso dei beni in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste 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