

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione

G.E. dott. Papa

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 501/05 promosso da

Unicredit Banca in danno della signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Premessa

Con provvedimento del 14 febbraio 2006, il G.E. dott. Papa, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, con studio in Afragola alla via Calvanese, 50, iscritto all'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 501/05 del R.G.E. promossa dall'Unicredit Banca in danno della signora xxxxxxxxxxxx.

All'udienza ex art. 569 c.p.c. del 23 maggio 2006, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente, gli conferiva l'incarico di cui al separato verbale in pari data.

Successivamente, con lettera raccomandata A.R. del 24 maggio 2006, fu comunicata al debitore, la data e l'ora del primo accesso, fissato per il 23 giugno 2006 ore 16.30; detta comunicazione, inviata all'indirizzo presente in atti, non fu recapitata perchè il destinatario risultò trasferito.

A seguito di ciò, il sottoscritto con propria nota depositata il 4 luglio 2006, chiese al G.E. la nomina di un custode giudiziario; nomina che con decreto del 12 dicembre 2006 il G.E. conferì all'avv. Anna Politelli del foro di Napoli.

Con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario e la presenza del custode giudiziario, furono effettuati due accessi sui luoghi, rispettivamente l'8 ed il 20 febbraio 2007, nel corso dei quali, oltre all'immissione in possesso da parte del custode, furono espletati i rilievi planimetrici e fotografici, nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato conferito.

espletamento del mandato conferito

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 Fabrizio Corrente da Montesarchio (BN), 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 per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente.

2. identificazione del bene comprensiva dei confini, dei dati catastali e sommaria descrizione;

L'immobile di cui alla presente relazione di consulenza, sottoposto ad esecuzione immobiliare, risultante dall'accorpamento di due originarie unità, è ubicato nel comune di Napoli, quartiere Barra, al piano seminterrato del fabbricato avente accesso dal civico n. 52 della VI traversa di Via Villa Bisignano; l'accesso, sia carrabile che pedonale,

all'immobile pignorato avviene esclusivamente dal viale posto a destra del fabbricato (per chi guarda lo guarda dalla strada) a cui è assegnato il numero civico 54.

Le unità immobiliari originarie, che nell'insieme compongono l'attuale, pervennero al debitore esecutato, signora xxxxxxxxxxxxxx, per averle acquistate dai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Carlo Tafuri da Napoli del 8 ottobre 1987, nella acquisto sono compresi tutti i diritti spettanti ai venditori sulla rampa di accesso e sul cortile del fabbricato.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, presenta uno stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni, appena sufficiente.

Il cespite, come riportato nelle planimetria di rilievo allegata, è individuato nel catasto del Comune di Napoli, in ditta ancora ai dante causa del debitore esecutato signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con i seguenti estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo:

descrizione immobile

unità immobiliare composta da un unico grande ambiente nella cui maggiore consistenza è stato ricavato un piccolo servizio igienico, destinata a deposito-autorimessa, avente uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente.

La stessa, derivata dalla fusione degli originari due locali confinanti, posta al piano seminterrato di un più vasto fabbricato condominiale, è dotata di unico accesso, carrabile/pedonale munito di cancello in ferro scorrevole, al quale si arriva direttamente dalla strada percorrendo il viale carrabile posto a destra del fabbricato.

Alla data del sopralluogo l'immobile, seppur dato in locazione ad uso deposito a tal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come si evince dalla copia del contratto di locazione (tra l'altro non opponibile alla procedura in quanto scaduto nel mese di gennaio 2007) fornito dal custode giudiziario, risultava vuoto e libero da persone e cose (come si evince dal rilievo fotografico, se si escludono alcune vecchie scatole sicuramente abbandonate).

Allo stato, l'immobile pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture a calce su intonaco grezzo; la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres, gli infissi esistenti, grate e cancello sono tutti in ferro. Le pareti perimetrali, mostrano in vari punti, un diffuso fenomeno di fluorescenze causate da umidità ascendente.

L'unità, dotata di impianti tecnologici essenziali, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti, è allacciabile alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; presenta la superficie utile calpestabile pari a 345,00 mq. circa, con altezza libera di 3.80 mt..

L'immobile, è riportato in catasto con gli identificativi delle due originarie unità poi accorpate, Comune di Napoli - Via traversa II Villa Bisignano, s.c., sez. BAR, foglio 10, particella 609, sub. 15, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 6, cons. mq. 155 e sez BAR, foglio 10, particella 609, sub. 16, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 6, cons. mq. 185; l'intera consistenza confina a nord con area cortilizia di proprietà della signora xxxxxxxxxxxxxxxx, a est con la rampa di accesso al seminterrato ed altra porzione di cortile, a sud con il viale di accesso all'immobile dalla strada, il quale forma distacco con il fabbricato di proprietà Russo e ad ovest con la 6^a traversa Villa Bisignano.

3. accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è tenuta in locazione dal signor xxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di contratto di locazione stipulato il 3 gennaio 2001; detto contratto, fornito in copia dal custode giudiziario, avv. Politelli, non risulta essere stato registrato.

4. indichi l'esistenza sui beni pignorati di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico;

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Da notizie ricevute dal custode giudiziario e confermate dal alcuni condomini, il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, non è dotato di amministrazione condominiale, i condomini stessi, all'evenienza, si preoccupano di risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Napoli, non sono risultati vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del suolo su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato.

Dall'esame degli atti di causa e del titolo di provenienza, dalle risultanze delle indagini esperite presso l'ufficio urbanistico del comune di Napoli e da quelle esperite presso le conservatorie, non sono risultati formalità vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

5. indichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 25 luglio 1996 ai nn. 14418/2176, con atto per notaio Carlo Iaccarino del 24 luglio 1996 per lire 540.000.000 a favore di Credito Italiano S.p.A.;
 - iscrizione di ipoteca giudiziale del 21 febbraio 1998 ai nn. 3218/577, in virtù di decreto ingiuntivo n. 19/98 emesso dal Tribunale di Nola l'8 gennaio 1998 a favore della Banca di Credito Popolare di Torre del Greco per lire 200.000.000;
 - pignoramento trascritto in data 30 marzo 1998 ai nn. 5431/3785, a favore di Credito Italiano S.p.A. e contro la signora xxxxxxxx;
 - trascrizione nn 21466/14198 del 1 dicembre 1998 per la costituzione di un fondo patrimoniale di cui fanno parte anche gli immobili pignorati.
6. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, acquisisca e/o aggiorni il certificato di destinazione urbanistica, previsto dalla vigente normativa:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, fu edificato abusivamente in violazione di tutte le norme urbanistiche vigenti, dai dante causa del debitore esecutato, signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Per l'abuso edilizio effettuato (costruzione ex novo dell'intero fabbricato), i dante causa del debitore, inoltrarono nei termini, due istanze di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, assunte rispettivamente al protocollo generale della 6^a direzione del Comune di Napoli in data 30 aprile 1986 ai nn. 324 e 325.

Le istanze di sanatoria, corredate da relazione tecnica, certificato di idoneità statica, attestazioni di versamento dell'oblazione relative alla prima rata e copia degli accatastamenti, risultano carenti di parte della documentazione tecnica ed amministrativa, delle attestazioni di versamento relative al saldo dell'oblazione e dell'intero importo degli oneri concessori dovuti.

La documentazione mancante, è necessaria ed indispensabile affinché l'ufficio preposto al rilascio del titolo abilitativo possa completare l'istruttoria della pratica.

Per l'unità pignorata, non è stato mai richiesto il rilascio del permesso di abitabilità.

Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto nel caso di terreni.

Gli abusi edilizi riscontrati (realizzazione ex novo dell'immobile pignorato e successive opere di adeguamento funzionale finalizzate alla fusione in un unico ambiente

delle originarie due unità), sono sanabili sia integrando (con la documentazione tecnica ed amministrativa oltre al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti) la domanda di sanatoria già presentata, che 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, considerato che le ragioni di credito per cui si procede e l'epoca dell'abuso, sono anteriori all'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326, come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10.

Considerato che le planimetrie catastali reperite, seppur molto approssimative (dal punto di vista grafico), consentono la univoca identificazione degli immobili pignorati, non si ritiene necessario procedere ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

7. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato, al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita:

Poiché l'immobile in questione, è posto, in una zona residenziale della Città di Napoli a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche pubbliche e private, in un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia residenziale di piccoli fabbricati condominiali che originariamente nascono con lo scopo di ospitare le abitazioni di tutti i componenti di un'unica famiglia, data la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia la potenzialità di trasformazione (deposito, cantinole, autorimessa collettiva e/o box auto), la particolare localizzazione e la tipologia del fabbricato ove sono compresi (notevole presenza di abitazioni non dotate di posti macchine e/o box), rende gli immobili pignorati discretamente commerciabili, considerata anche la totale assenza di nuove edificazioni nella zona.

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 della città di Napoli; dove è posto l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di € 7.00/mq, per cui il canone lordo su base annua è di € 28.980,00.

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 25% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 21.735,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili simili; tenendo conto di questi parametri, per l'immobile de quo, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 6 %.

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

$$V = 21.735,00/0.60 = \mathbf{\text{€ } 362.250,00}.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili e nella stessa zona della città di Napoli ed in particolare nell'A.T.O. Barra - San Giovanni - Ponticelli il cui prezzo è oscillato nella forbice, tra 1.100,00 e 1.300,00 €/al mq. di superficie, differenze dovute al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al numero dei vani, al livello di piano, alla localizzazione, alla vicinanza di strutture pubbliche, etc..

Tanto considerato, il valore di mercato dell'immobile pignorato, risulta pari a:

$$\text{- mq. conv. } 345,00 \times \text{€/mq. } 1.200,00 = \mathbf{\text{€ } 414.000,00}$$

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare 501/05 del R.G.E. promossa dall'Unicredit Banca in danno della signora xxxxxxxxxxxx, posto nel comune di Napoli, Al piano seminterrato del fabbricato al civico n. 52 della VI traversa di Via Villa Bisignano; l'accesso, sia carrabile che pedonale, all'immobile pignorato avviene esclusivamente dal viale posto a destra del fabbricato (per chi lo guarda dalla strada) a cui è stato assegnato il numero civico 54, riportato in catasto con i seguenti identificativi e confini:

- Comune di Napoli - Via traversa II Villa Bisignano, s.c., sez. BAR, foglio 10, particella 609, sub. 15, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 6, cons. mq. 155 e sez BAR, foglio 10,

particella 609, sub. 16, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 6, cons. mq. 185; l'intera consistenza confina a nord con area cortilizia di proprietà della signora xxxxxxxxxxxx, a est con la rampa di accesso al seminterrato ed altra porzione di cortile, a sud con il viale di accesso all'immobile dalla strada, il quale forma distacco con il fabbricato di proprietà xxxxxxxx e ad ovest con la 6^a traversa Villa Bisignano;

è pari, in cifra tonda ad **€ 388.000,00 (euro trecentoottantottomila/00)** valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili.

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, 16 ottobre 2007

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) copia verbali di accesso redatti dall'ufficiale giudiziario;
b) rilievo dello stato dei luoghi;
c) rilievo fotografico;
d) atti condono edilizio;
e) atti catastali;
f) copia titolo di proprietà;
g) copia contratto di fitto;
h) parcella.

