

Tribunale Civile di Napoli

5^a sezione

G.E. dott. Posteraro

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 1796/07 promosso dalla

Sagrantino Italy S.r.l. in danno di 

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Premessa

Con provvedimento del 27 - 29 maggio 2008, il G.E. dott. Posteraro, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, con studio in Afragola alla via Calvanese, 68 ex 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. 1796/07 del R.G.E. promossa dalla Sagrantino Italy S.r.l. in danno di [REDACTED] e del signor [REDACTED]

All'udienza del 19 giugno 2008, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente, gli conferiva l'incarico di redigere la perizia di stima dei beni pignorati con i criteri direttivi dell'art. 173 disp. att. c.p.c. di cui al verbale di conferimento in pari data.

Successivamente, con lettera raccomandata A.R. del 21 giugno 2008, regolarmente pervenuta, fu comunicata ai debitori e per [REDACTED] al curatore del fallimento, dott. Decio Pastore, la data e l'ora del primo accesso, fissato per il giorno 7 luglio 2008 ore 17.00, le operazioni, proseguirono per complessivi due accessi, il 10 luglio 2008, nel corso dei sopralluoghi, furono espletati i rilievi planimetrici e fotografici, nonché la raccolta di tutti i dati necessari 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, sono depositati due certificati notarili entrambi redatti dal notaio Roberto Chiari da Napoli, aventi ad oggetto uno l'immobile di proprietà del signor [REDACTED] (immobile n. 3 della presente) e l'altro gli immobili di proprietà della [REDACTED], 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.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, gli identificativi catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza.

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

Gli immobili di cui alla presente relazione di consulenza, sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono ubicati, tutti, nel comune di Giugliano in Campania, rispettivamente al secondo piano interno 4 della scala 11, al terzo piano interno 8 della scala 12 ed al quinto

piano interno 15 della scala 11 del complesso edilizio denominato "Parco G.B. Casa", avente accesso dal civico n. 154 di Via Casacelle.

Gli stessi, pervennero al debitore, signor ██████████ per acquisto fattone dalla ██████████, con atto per notaio Adolfo Branca da Napoli del 29 novembre 1994, mentre, gli altri due alloggi pervennero al debitore ██████████ r.l. per averli costruiti in proprio.

Il fabbricato e l'intero complesso edilizio di cui sono parte gli immobili pignorati, sono dotati di ampi spazi scoperti destinati a verde, parcheggi e camminamenti comuni: su detti spazi affacciano tutte le unità immobiliari presenti nel parco: i fabbricati che compongono il complesso edilizio furono realizzati con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato; i diversi fabbricati e scale, sono dotati di ascensore.

I cespiti, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, in ditta ai debitori eseguiti, con i seguenti estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati:

descrizione immobili

immobile n. 1

unità abitativa, in discreto stato di manutenzione, posta al piano secondo interno 4 (porta a destra per chi entra nell'ascensore), della scala/fabbricato n. 11, con accesso diretto del pianerottolo della scala, attualmente occupata, senza titolo, dalla famiglia dei signori ██████████ composta dai seguenti ambienti: ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio, nella consistenza sono compresi due ampie balconate a livello, poste sul lato nord e sul lato ovest dell'alloggio.

Alla data del sopralluogo, l'immobile pignorato, è risultato dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture viniliche; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio preverniciato, sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, in buono stato e funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano, lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 93,00 mq., con altezza libera di 2,70 mt., oltre alla superficie dei balconi pari a 28,00 mq. .

L'unità immobiliare, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Giugliano in Campania - Via Casacelle, piano secondo, interno n. 4, foglio 32, particella 675, sub.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Giugliano, non sono risultati vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del suolo su cui sorge il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati.

Dall'esame degli atti di causa e del titolo di provenienza, dalle risultanze delle indagini esperite presso l'ufficio urbanistico di Giugliano in Campania e 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:

immobili nn. 1 e 2

- iscrizione di ipoteca volontaria del 29 gennaio 1988 ai nn. 3487/366, successivamente frazionata con annotazione nn. 33995/3624 del 6 novembre 1990 e rinnovata il 25 gennaio 2008 ai nn. 4974/863, a favore del Credito Fondiario S.p.A. e contro il debitore esecutato, accesa a garanzia di un mutuo concesso con atto per notaio Adolfo Branca da Napoli del 26 gennaio 1988;
- trascrizione ai nn. 31867/23817 del 17 ottobre 1990, relativa al deposito del regolamento di condominio;
- trascrizione ai nn. 761/619 del 10 gennaio 1995, relativa all'ordinanza del sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Napoli il 27 dicembre 1994, avente ad oggetto, tra l'altro, i terreni su cui furono realizzati i beni pignorati, a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura e contro il debitore esecutato;
- trascrizione ai nn. 24946/18771 del 4 settembre 1996, relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento del debitore esecutato, emessa dal Tribunale di Napoli il 20 marzo 1996, contenente, tra l'altro, l'acquisizione alla massa fallimentare degli immobili pignorati;
- trascrizione ai nn. 31129/24026 del 14 ottobre 1997, relativa all'azione di rivendica del Comune di Giugliano in Campania, contro il debitore esecuto;
- trascrizione ai nn. 1230/781 del 9 gennaio 2008, dell'atto di pignoramento a favore del creditore procedente, Sagrantino Italy S.r.l. e contro il debitore esecutato, avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente:

~~XXXXXXXXXX~~

- ~~iniziativa di ipoteca del 22 gennaio 1988 al n. 2487/800.~~
~~accoglimento frazionato con annotazione n. 33095/3624 del 6 novembre 1990~~
~~invenzione del 25 gennaio 2000 al n. 4977/6031 a favore del Giudice Giudice~~
~~Opere di rifinitura e completamento degli interventi di ristrutturazione~~
~~atto per notaio Adolfo Branca da Napoli del 20 gennaio 1999.~~
- ~~iniziativa di ipoteca giudiziale del 12 giugno 2005 n. 44649/44418 a favore~~
~~Consorzio G.S. S.p.A. e consorzio S.p.A. per la gestione del n. 511/28:~~
- ~~iniziativa di n. 31867/22817 del 17 ottobre 1976. Relativa al deposito del~~
~~regolamento di esecuzioni:~~
- ~~invenzione n. 1220/791 del 10 gennaio 2000 concernente per il~~
~~del debito prelevato dal Consorzio S.p.A. con il debito n. 511/28.~~
~~mentre gli immobili di cui alle~~

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 fu realizzato in forza della concessione edilizia n. 158 del 24 settembre 1987 e successiva variante in corso d'opera n. 176 del 12 ottobre 1989, rilasciate dal sindaco del Comune di Giugliano in Campania al debitore. ~~_____~~.

Dal confronto effettuato tra i rilievi realizzati e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 176 del 12 ottobre 1989, è risultato che, il fabbricato fu realizzato in conformità a quanto autorizzato. Le unità immobiliari periziate, non hanno subito, nel tempo, modifiche e trasformazioni, per l'esecuzione delle quali, sarebbe stato necessario il rilascio di titolo abilitativo.

Presso gli uffici preposti, non risulta essere mai stato richiesto, né rilasciato, per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, il regolare permesso di abitabilità.

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

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;

Le unità immobiliari pignorate, costituiscono tre appartamenti autonomamente utilizzabili, che è possibile vendere in tre lotti separati così ripartiti:

- **immobile n. 1 - lotto n. 1** - alloggio riportato in catasto con gli identificativi Comune di Giugliano in Campania - Via Casacelle, piano secondo, interno n. 4, foglio 32, particella 675, sub. 20, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 6.5, confinante a nord con il cortile

condominiale verso la S.S. n. 162 "asse mediano", ad est con le scale e con l'alloggio interno 6 di proprietà della signora [REDACTED], a sud con l'alloggio interno 5 di proprietà del signor [REDACTED] e ad ovest e con altra zona del cortile condominiale:

- **immobile n. 2 - lotto n. 2** - alloggio riportato in catasto con gli identificativi Comune di Giugliano in Campania - Via Casacelle, piano terzo, interno n. 8, foglio 32, particella 674, sub. 26, categ. A/3, cl. 2, cons. vani 5, confinante a nord e ad est con il cortile condominiale verso la S.S. n. 162 "asse mediano", a sud con le scale e con l'alloggio interno 9 di proprietà dei signori [REDACTED] ad ovest e con altra zona del cortile condominiale;
- **immobile n. 3 - lotto n. 3** - alloggio riportato in catasto con gli identificativi Comune di Giugliano in Campania - Via Casacelle, piano primo, interno n. 15, foglio 32, particella 675, sub. 24, categ. A/3, cl. 2, cons. vani 6, confinante a nord e ad est con il cortile condominiale verso la S.S. n. 162 "asse mediano", a sud con le scale e con l'alloggio interno 14 di proprietà del signor [REDACTED] ad ovest e con altra zona del cortile condominiale;

Poiché gli immobili in questione, sono posti, in una zona di espansione della Città di Giugliano in Campania a discreta densità abitativa, con le caratteristiche specifiche delle zone di espansione residenziale ed interventi edilizi senza grandi pretese, costituitasi a partire dalla fine degli anni '80, con la presenza di abitazioni, attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia speculativa, realizzata nei comuni della cinta a nord di Napoli, data la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia e l'allocatione, il grado di recettività del mercato risulta essere abbastanza 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 similari oggetto di recenti compravendite.

determinazione del prezzo di vendita dei diversi immobili

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.

immobile n. 1 - lotto n. 1

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 Giugliano in Campania: dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di € 500,00, per cui il canone lordo 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 sfiti, 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 considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di parcheggio, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari: tenendo conto di questi parametri, per l'immobile de quo, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 2,7%.

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

$$V = 4.200,00/0,027 = \text{€ } 155.555,55.$$

immobile n. 2 - lotto n. 2

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 450,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 5.400,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 3.780,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 3.780,00/0,027 = \text{€ } 140.000,00.$$

immobile n. 3

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 500,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 6.000,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 4.200,00 il reddito netto da capitalizzare.

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

$$V = 4.200,00/0,027 = \text{€ } 155.555,55.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili similari e nella stessa zona della città di Giugliano in Campania il cui prezzo è oscillato nella forbice, tra 1.600,00 e 1.800,00 € al mq, di superficie convenzionale (sup. utile + 25% sup. balconi), 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..

~~contiene a sua volta una copia del certificato condominiale e ad ovest con le scale e con
il collegio di proprietà dei signori De Martino, Neri, Neri, Neri.~~

~~Il valore medio tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni similari.~~

- immobile n. 1 - € 163.000,00 (euro centosessantatremila/00);

- immobile n. 2 - € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00);

~~- immobile n. 3 - € 153.000,00; (euro centocinquantatremila/00);~~

valore medio tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni similari.

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, 28 ottobre 2008

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbali d'accesso;
b) rilievo dello stato dei luoghi;
c) rilievo fotografico;
d) atti urbanistici;
e) atti catastali;
f) certificato amm. condominiale;
g) parcella.