

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale Civile di Napoli

5^a sezione

[REDACTED]

G.E. Presidente dott.ssa Maria Balletti

[REDACTED]

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. [REDACTED] omosso da

[REDACTED] in danno della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

redatta con i disposti della legge n. 132-2015

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Premessa

Con provvedimento del 21 dicembre 2015, il G.E. dott. [REDACTED] oggi sostituito dal Presidente dott.ssa [REDACTED] nominava il sottoscritto perito edile [REDACTED], iscritto all'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col [REDACTED] ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col [REDACTED] esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. [REDACTED] dell'R.G.E. promossa da [REDACTED], in danno della [REDACTED]

Il 29 dicembre 2015, 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. Clorinda Rosciano, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso ai beni pignorati il 18 gennaio 2016 alle ore 10,00. Il previsto accesso si tenne regolarmente alla presenza del [REDACTED] legale rappresentante pt della [REDACTED] per i rilievi tecnici necessari, le operazioni furono rinviate al 3 febbraio successivo.

In tale data, furono espletati i rilievi planimetrici e fotografici, nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato conferito.

espletamento del mandato

1. verificare, 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 [REDACTED] Villafranca Tirrena, del 21 settembre 2015 in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dalla 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 certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza.

2. verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali indicati negli atti con gli attuali;

Dalla documentazione presente agli atti si rilevano i seguenti dati ipocatastali:

- locale commerciale di proprietà del debitore esecutato, [REDACTED], posto nel Comune di Napoli, al piano terra del fabbricato divisa [REDACTED] riportato in catasto con gli identificativi [REDACTED];
- locale commerciale di proprietà del debitore esecutato, [REDACTED] posto nel Comune di Napoli, al piano terra del fabbricato di [REDACTED] con [REDACTED]



accesso da [redacted] riportato in [redacted] con gli identificativi

[redacted]

[redacted] dati rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione ipo-catastale depositata agli atti del processo.

3. ricostruzione delle vicende traslative 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, 15 maggio 2015, e fino al ventennio precedente i beni pignorati sono stati oggetto di un unico passaggio traslativo:

- o i beni pervennero in piena proprietà al debitore [redacted] con atto di compravendita, per notar [redacted] del 10 ottobre 1983, da parte della società [redacted] e trascritto il 17 ottobre 1983 ai nn. [redacted]

4. dire se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote;

I beni di cui alla presente, alla data di trascrizione del pignoramento, 15 maggio 2015, erano di proprietà del debitore esecutato, per l'intero.

5. 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, è stata reperita ed allegata alla presente copia dell'atto di compravendita, redatto dal notaio [redacted] da Napoli, del 10 ottobre 1983, rep. n. [redacted] con cui il debitore acquistò i beni pignorati.

6. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico ed evidenzi l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità:

- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [redacted] del 6 giugno 2007, per la somma complessiva di € 1.800.000,00 di cui per capitale € 900.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro il debitore e gravante sui beni pignorati oggetto della presente;
- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [redacted] del 30 settembre 2010, per la somma complessiva di € 700.000,00 di cui per capitale € 350.000,00, a favore della Banca Del Sud S.p.A. con sede in Napoli, contro il debitore e gravante sui beni pignorati oggetto della presente;
- o iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. [redacted] del 12 luglio 2012, per la somma complessiva di € 120.000,00 di cui per capitale € 108.439,78, a favore



- di [redacted] con sede in Roma, contro il debitore e gravante sui beni pignorati oggetto della presente ed un altro immobile, non oggetto di procedura [redacted]
- o trascrizione del pignoramento immobiliare del 15 maggio 2015 ai nn. [redacted] a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma, e contro il debitore esecutato [redacted], gravante sui beni oggetto della presente.

7. identificazione dei beni pignorati

I beni pignorati, oggetto della presente, costituiscono un unico locale commerciale allocato al piano terra (con triplo ingresso, da via Riviera di Chiaia, dal cortile del fabbricato e da via S. Maria Della Neve, quest'ultimo al momento non in uso) del vasto fabbricato posto nel comune di Napoli, alla via Riviera di Chiaia, 48.

Gli stessi, come riportati nella planimetria di rilievo allegata (si ribadisce, due originarie unità autonome che attualmente costituiscono una unica unità immobiliare) sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato, con gli estremi di seguito indicati, ancora nella originaria presentazione ante accorpamento e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- o Comune di Napoli - Via Riviera di Chiaia, 50, 49/a, 49/b, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 4, piano terra, categ. C/1, cl. 10, cons. mq. 115, rendita € 8.374,35 e Via Santa Maria Della Neve, 5, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 5, piano terra, categ. C/1, cl. 9, cons. mq. 32, rendita € 2.003,03; l'intera consistenza confina a nord con Via Santa Maria Della Neve ad est con la chiesa di Santa Maria Della Neve, a sud con Via Riviera di Chiaia e ad ovest con l'androne ed il cortile del palazzo oltre che con la rampa di accesso carrabile al piano interrato.

8. acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica:

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

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

9. descriva, previo necessario accesso, anche mediante allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno;

Il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare, oggetto della presente, è parte del vasto fabbricato multiscale, posto nel comune di Napoli, al piano terra (con ingresso triplo, da via Riviera di Chiaia, nn. 49 e 50, Via Santa Maria della Neve e dal cortile del fabbricato) del vasto fabbricato avente accesso da Via Riviera di Chiaia, 48.



Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato per complessivi 8 piani fuori terra ed uno entro terra; lo stesso è servito da un'unica scala munita di ascensore a cui si accede dal cortile del fabbricato; lo stesso è dotato di servizio di portierato.

Il cespite, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta alla società debitrice esecutata, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo e già indicati al precedente punto 7.

descrizione immobile

unità immobiliare ad uso commerciale con uno stato di manutenzione ottimo, risultante dall'accorpamento dei due originari locali confinanti, posta al piano terra, con accesso plurimosia dalle strade su cui prospetta che dal cortile del fabbricato (*attualmente l'accesso al locale commerciale avviene da Via Riviera di Chiaia, 49, il varco dal cortile viene utilizzato sporadicamente dalla proprietà, mentre quello di Via Santa M. della Neve non è in uso*), attualmente occupato dalla

[redacted] forza del contratto di fitto registrato il 29 ottobre 2015, come accertato dal custode giudiziario, avv. Clorinda Rosciano in sede di primo accesso (*cf. verbale di accesso*), la quale vi esercita l'attività commerciale, composta da un unico ampio ambiente avente il piano di calpestio su due diversi livelli, nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati piccolissimi ambienti a disposizione della clientela per la misurazione e prova dei capi di abbigliamento in vendita oltre ad un piccolo bagno.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle della zona commerciale sono rivestite con pitture e carta da parati con la tipicità dei negozi di abbigliamento; i pavimenti nella zona di rappresentanza (*dall'ingresso su via Riviera di Chiaia fino a dove è posto il bagno*) sono in marmo mentre nella restante parte sono in gres porcellanato, la porta del bagno è in legno tamburato, come quelle dei camerini, gli infissi esterni sono in ferro e vetro blindato mentre quelli nel cortile e su via S. Maria della Neve sono solo in ferro.

Il negozio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico di condizionamento ed anti intrusione, tutti in buono stato e funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 228,00 mq. circa, con altezze libere differenziate per zona (*mt. 3.30 nella parte compresa tra l'ingresso di Via Riviera di Chiaia e fino al varco di ingresso dal cortile, a seguire dopo una scala di 5 alzate l'altezza libera diventa mt. 2,55 fino a ridursi a mt. 2,25 dopo aver superato un'altra scala di 4 alzate, mentre nella zona immediatamente a ridosso dell'ingresso, oggi chiuso, di via S. M. la Neve l'altezza è di mt. 3,50 con il solaio a volta*) il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 270,00 circa.

L'immobile, come già indicato in precedenza, è riportato in catasto ancora con gli identificativi originari, Comune di Comune di Napoli - Via Riviera di Chiaia, 50, 49/a,



49/b, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 4, piano terra, categ. C/1, cl. 10, cons. mq. 115, rendita € 8.374,35 e Via Santa Maria Della Neve, 5, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 5, piano terra, categ. C/1, cl. 9, cons. mq. 32, rendita € 2.003,03; l'intera consistenza confina a nord con Via Santa Maria Della Neve, ad est con la chiesa di Santa Maria Della Neve, a sud con Via Riviera di Chiaia e ad ovest con l'androne ed il cortile del palazzo oltre che con la rampa di accesso carrabile al piano interrato.

10. 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 e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento, sono conformi a quelli attuali.

11. 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:

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., rappresentano lo stato dei luoghi originario ante accorpamento, come già indicato al precedente punto 7.

Per il prosieguo, se il G.E. lo dovesse ritenere necessario per il buon esito procedura esecutiva, si può procedere all'aggiornamento catastale con l'accorpamento dei due originari subalterni.

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., seppur rappresentando la situazione pregressa ante accorpamento, consentono la univoca identificazione delle unità pignorate, non è necessario procedere a variazioni di aggiornamento.

12. 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;

L'immobile pignorato è occupato dalla [redacted] in forza del contratto di fitto registrato il 29 ottobre 2015 al n. [redacted] stipulati in prosecuzione del contratto registrato a Napoli il 16 gennaio 2014 al n. [redacted] come accertato dal custode giudiziario in sede di accesso del 18 gennaio 2016 (cfr. verbale d'accesso).



13. 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 per il bene oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente.

14. indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità, ivi inclusi quelli artistici, storici, paesaggistico, idrogeologico etc.;

I beni pignorati non sono gravati da diritti reali a favori di terzi e non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

15. 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 condominio è amministrato dalla dott.ssa [REDACTED] con domicilio in Napoli, [REDACTED] la quale ha comunicato, con nota inviata a mezzo mail, che a carico del debitore esecutato, come si evince dalla nota allegata alla presente, alla data del 10 maggio 2017, risulta un debito complessivo di € 2.845,09 per quote ordinarie e straordinarie.

L'unità immobiliare pignorata non è gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale particolari ad esclusione di quelli generali e comuni derivanti dal regolamento di condominio.

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, non ricade nelle zone sottoposte a vincoli paesaggistici e/o a quelle tutelate per il rischio idrogeologico; inoltre non è risultata gravata da diritti demaniali o usi civici.

16. accerti l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;

L'amministrazione condominiale, ha comunicato, che le spese condominiali ordinarie ammontano ad € 180,00 mensili e che quelle insolute sono incluse nella cifra indicata al punto precedente.

17. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti (comunali, provinciali, regionali ed ipotecari), non sono risultati usi civici, diritti demaniali di superficie e/o servitù pubbliche.

18. verifichi il regime patrimoniale del debitore

La casistica del quesito, non ricorre per il bene oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente.

Le unità immobiliari oggetto della presente, sono di proprietà della [REDACTED] per averle acquistate dalla [REDACTED] con atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 10 ottobre 1983 rep. [REDACTED]



19. indichi la destinazione d'uso dell'immobile e specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea, nonché quella espressa dal titolo abilitativo

L'immobile pignorato è destinato ad attività commerciale; destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della realizzazione del bene, nella zona territoriale omogenea.

La conformità al titolo edilizio non è possibile verificarla per la irreperibilità dello stesso, come si evince dall'attestazione rilasciata dal ufficio tecnico comunale.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, 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. 223 del 14 giugno 2004, il fabbricato ricade tra le unità edilizie di recente formazione 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 completamente trascritte.

20. accerti la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 507 del 28 agosto 1968 rilasciata dal sindaco del Comune di Napoli al signor [REDACTED]

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, 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, è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato (*i grafici della licenza edilizia prevedevano un fabbricato diverso per dimensioni, forma e disposizione planimetrica, tanto che l'immobile oggetto della presente, era previsto in parte come negozio, in parte come vanella a cielo libero, in parte come deposito, in parte come abitazione del custode, in parte come altra abitazione, oltre ad una zona, quella prospiciente Via S.M. della Neve completamente abusiva, quindi con una distribuzione, consistenza e allocazione completamente diversa da quella realizzata, anche in ragione della diversa posizione e tipologia costruttiva*), la realizzazione delle modifiche sostanziali riscontrate, era, ed è, subordinata al rilascio del titolo autorizzativo.

Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Napoli, varianti alla licenza edilizia rilasciata, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

I beni pignorati corrispondono per consistenza e disposizione planimetrica a quanto riportato in catasto, tenuto conto che le planimetrie reperite risalgono al 1971 e che la licenza edilizia è del 1968, si può senza dubbio affermare che tutte le difformità



edilizie accertate, ad esclusione dell'accorpamento, risalgono alla costruzione del fabbricato.

Per il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, non risulta essere stato mai chiesto e quindi rilasciato il permesso di abitabilità/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.

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

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, risulta tra quelle sottoposta anche alla tutela del vincolo idrogeologico.

21. 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:

Per tutto quanto fin qui esposto, seppur ad esuberanza, stante il quadro normativo vigente, si precisa che i beni pignorati, sotto il profilo urbanistico, non hanno alcuna possibilità di essere sanati, per cui non possono essere calcolati costi per la sanatoria.

Gli abusi edilizi riscontrati con il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto ed i grafici allegati alla licenza edilizia, come già descritti in precedenza, attengono alle seguenti opere edilizie:

- ampliamento delle originarie superfici utili con la realizzazione ex novo, in luogo della prevista vanella a cielo libero per una superficie complessiva di circa 18,00 mq.;
- cambio di destinazione d'uso da abitazione (*originaria casa del portiere*) ad attività commerciale, per una superficie complessiva di circa 70,00 mq.;
- ulteriore cambio di destinazione d'uso da abitazione (*alloggio posto originariamente in fondo al cortile sulla destra*) ad attività commerciale, per una superficie di circa 38,00 mq.;
- ampliamento delle originarie superfici utili con la realizzazione ex novo di un piccolo corpo di fabbrica in prosieguo del fabbricato autorizzato a confine con via Santa Maria della Neve, per una superficie complessiva di circa 10,00 mq..

Le opere abusive realizzate, hanno portato alla costituzione attuale degli immobili pignorati, nell'ipotesi che gli stessi vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva, si fa presente che **non è applicabile la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica prevista dal 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, risultano essere tutte



successive 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, anche se le opere abusive, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.12.2005, n. 2699 (la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva sono che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

La sanabilità dei beni nella loro attuale consistenza, se si esclude la possibilità che tutto il fabbricato sia oggetto di una richiesta di sanatoria straordinaria, stante le norme urbanistiche vigenti nella zona territoriale omogenea, ove sono allocati ed il vincolo ambientale a tutela del territorio gravante sull'intera area, non è praticabile nemmeno in via ordinaria, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/01 e ss. mm. e ii.

22. verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica:

Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo autorizzativo.

Il certificato di destinazione urbanistica è previsto solo nel caso di trasferimento di terreni non interessati da costruzioni e/o a cui è stata modificata la destinazione d'uso (parcheggi, piazzali di manovra, rimessaggi etc.).

23. quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni:

Non essendo, al momento, possibile la sanatoria delle irregolarità urbanistiche accertate, non è possibile determinare i costi per la sanatoria.

La esecuzione di opere di ripristino, invece, non può essere prevista, in quanto si dovrebbe intervenire anche su strutture comuni ad altri soggetti del tutto estranei alla procedura, per cui della diminuzione oggettiva del valore dei beni, in funzione degli abusi edilizi, se ne terrà conto nella determinazione del valore di stima.

24. riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122:

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., rappresentano lo stato dei luoghi originario (prima della ristrutturazione e dell'accorpamento), consentendo, comunque, la univoca identificazione degli immobili pignorati.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nei registri immobiliari.

Non è necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122.



25. 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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati costituiscono un'unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in unico lotto così identificato:

- **immobile unico - lotto unico** - unità immobiliare autonomamente utilizzabile ancora riportata in catasto con i due identificativi originari, - Comune di Napoli - Via Riviera di Chiaia, 50, 49/a, 49/b, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 4, piano terra, categ. C/1, cl. 10, cons. mq. 115, rendita € 8.374,35 e Via Santa Maria Della Neve, 5, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 5, piano terra, categ. C/1, cl. 9, cons. mq. 32, rendita € 2.003,03; l'intera consistenza confina a nord con Via Santa Maria Della Neve, ad est con la chiesa di Santa Maria Della Neve, a sud con Via Riviera di Chiaia e ad ovest con l'androne ed il cortile del palazzo oltre che con la rampa di accesso carrabile al piano interrato;

26. 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 nella sua attuale consistenza è stato pignorato per l'intero, lo stesso, viste la condizione urbanistica in cui versa e le norme vigenti, non è legalmente divisibile.

27. 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 di grande prestigio urbano ad alta densità abitativa, con ottima vocazione residenziale e con discreta presenza di attività commerciali, nelle immediate vicinanze del lungomare cittadino e della costruenda stazione della metropolitana di Piazza della Repubblica, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con la presenza di abitazioni civili ed attività di servizio, in un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia residenziale degli anni '70, data la sua specifica destinazione d'uso, la tipologia e la particolare localizzazione, l'immobile pignorato gode di una buona commerciabilità.

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 del Comune di Napoli dove è posto l'immobile oggetto di stima, attualmente il canone mensile di beni aventi caratteristiche simili, tenuto conto della grande crisi che ha coinvolto il commercio cittadino, è di € 12.00/mq/mese circa, considerando come superficie di riferimento, quella utile catastale, per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 32.832,00.

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 € 22.982,40.

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 3,0 %.

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

$$V = € 22.982,40 / 0,03 = € 766.080,00.$$

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 € 3.000,00 ed € 3.400,00 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 € 3.200,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 270,00 \times \text{ €/mq } 3.200,00 = € 864.000,00.$$



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 5% 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;
- le risposte al quesito n. 9 della presente, specificano la superficie utile e quella commerciale del bene, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
 - superficie utile calpestabile mq. 228,00 circa;
 - superficie commerciale complessiva mq. 270,00;
- nelle risposte al quesito n. 27 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro (€ 3.200,00 al mq. di superficie commerciale) ed il valore complessivo del bene calcolato con le diverse stime, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo, previste dalla legge;
- 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 ridotto del 25% per l'assenza della legittimità urbanistica e per la presenza di opere edilizie al momento non sanabili;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto la ricerca dei valori unitari e quella del canone di locazione utilizzato per la stima analitica, tengono conto delle condizioni dei beni accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati 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 (*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 ed a quella per l'assenza della legittimità urbanistica*), è stato depurato dell'importo comunicato dall'amministratore di € 2.845,09, relativo alle spese condominiali insolute, già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che rimangono a carico dell'aggiudicatario;



- l'amministratore ha comunicato inoltre che l'ammontare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ammonta a circa 2.160,00 €;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. [REDACTED] dell'R.G.E. promossa da [REDACTED] S.p.A., in danno della [REDACTED] posto nel Comune di Napoli, al piano terra (con ingresso triplo, da via Riviera di Chiaia, nn. 49 e 50, Via Santa Maria della Neve e dal cortile del fabbricato) del più vasto fabbricato, alla Via Riviera di Chiaia, n. 48; individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Napoli - Via Riviera di Chiaia, 50, 49/a, 49/b, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 4, piano terra, categ. C/1, cl. 10, cons. mq. 115, rendita € 8.374,35 e Via Santa Maria Della Neve, 5, sez. CHI, foglio 19, particella 339, sub. 5, piano terra, categ. C/1, cl. 9, cons. mq. 32, rendita € 2.003,03; l'intera consistenza confina a nord con Via S. Maria Della Neve, ad est con la chiesa di S. Maria Della Neve, a sud con Via Riviera di Chiaia e ad ovest con l'androne ed il cortile del palazzo oltre che con la rampa di accesso carrabile al piano interrato; è pari in cifra tonda ad € 578.000,00 (euro cinquecentosettantottomila/00), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni previste dalla legge (mancanza di garanzia per vizi, assenza legittimità urbanistica con presenza di opere non sanabili ed oneri condominiali insoluti).

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

dallo studio, 15 maggio 2017

l'esperto

[REDACTED] perito edile

allegati:

- a) verbale d'accesso;
- b) rilievo dello stato dei luoghi;
- c) rilievo fotografico;
- d) atti catastali;
- e) atti urbanistici;
- f) copia titolo di proprietà;
- g) copia contratti di fitto;
- h) certificazione amm. condominiale;
- i) parcella.

