

Andrea Casillo
Perito Edile

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI
Quinta Sezione Civile

G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 1473/2006 promosso
da Sanpaolo IMI S.p.A. in danno di

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

Elaborato: - identificazione e valutazione dei beni di cui al provvedimento del G. E. del 22.03.2022

previa appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)



Il sottoscritto, perito edile Andrea Casillo, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli col n. 7228, nella qualità di esperto incaricato nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 1473/2006, promosso da Sanpaolo IMI S.p.A. in danno dei, in relazione al provvedimento reso dal G. E. il 22 marzo 2022, con il quale è stato disposto che lo scrivente depositi relazione integrativa aggiornata che descriva il lotto 1 (*alla luce dunque della ritenuta titolarità dei beni*); successivamente previa istanza del 7 giugno 2022 il G.E. con provvedimento del 9 giugno 2022, autorizzò gli aggiornamenti catastali necessari ad escludere dalla vendita la porzione della consistenza di proprietà di terzi estranei.

Per l'espletamento dell'incarico conferito, per il tramite dell'attuale custode giudiziario, avv. Diego SORRENTINO, fu fissato appuntamento sui luoghi per effettuare un sopralluogo al bene pignorato per il successivo 1° aprile 2022.

Nella data fissata, l'accesso al bene si tenne regolarmente, nel corso del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario e dell'occupante, furono eseguiti, senza alcun ostacolo, i rilievi planimetrici e fotografici, nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato conferito (*cf. verbale di accesso allegato*).

Nel medio termine sono stati eseguiti gli aggiornamenti catastali necessari ad estrapolare la porzione dell'immobile pignorato mai pervenuta in proprietà ai debitori esecutati, nello specifico l'originaria consistenza pignorata, riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub 1, è stata frazionata in quattro porzioni in quanto quelle pignorate, al netto di quella di proprietà di terzi, non sono comunicanti tra loro.

Attualmente quindi la consistenza pignorata, al netto della porzione di proprietà di terzi estranei è riportata in catasto con i seguenti identificativi:

- porzione n. 1 (*denominata **lotto A** nella presente*), Comune di Villaricca, via Enrico Fermi, 234, foglio 3, part.lla 352, sub 27, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 43.00, R. C. € 897,19;
- porzione n. 2 (*denominata **lotto B** nella presente*), Comune di Villaricca, via Enrico Fermi, 240, foglio 3, part.lla 352, sub 28, cat. C/1, cl. 3, cons. mq. 176.00, R. C. € 3.154,10;
- porzione n. 3 (*denominata **lotto C** nella presente*), Comune di Villaricca, via Galileo Galilei, 22, foglio 3, part.lla 352, sub 29, cat. C/2, classe 3, cons. mq. 150.00, R. C. € 410,58;



- porzione n. 4 (*proprietà di terzi estranei*), Comune di Villaricca, via Enrico Fermi, 230-232, foglio 3, part.IIa 352, sub 26, cat. C/1, classe 4, cons. mq. 88.00, R. C. € 1.836,11.

identificazione e descrizione dei cespiti autonomamente vendibili risultanti dallo scorporo dell'originaria consistenza del lotto n. 1 di cui alla perizia del 2010

Il pignoramento colpisce due porzioni di un più vasto locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato multipiano oltre ad un locale deposito posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

Il complesso edilizio multipiano di cui sono parte i beni pignorati, posto nel Comune di Villaricca, è circoscritto da tre strade e dall'area cortilizia ove è posta la rampa di accesso al piano seminterrato, le due porzioni ad uso commerciale allocate al piano terra, non comunicanti tra loro, hanno accesso rispettivamente la porzione n. 1 (*denominata **lotto A** nella presente*) dal civico n. 234 di Via Enrico Fermi, mentre la porzione n. 2 (*denominata **lotto B** nella presente*) ha accesso sia dal civico n. 240 della stessa via che da via Galileo Galilei civico, 6, (*strada laterale a destra del fabbricato per chi lo guarda dalla Via Enrico Fermi*), il locale deposito posto al piano seminterrato ha accesso da via Galileo Galilei civico 22, (*strada laterale a sinistra del fabbricato per chi lo guarda dalla Via Enrico Fermi*).

Il vasto fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, adibito in parte ad uso abitativo ed in parte ad uso commerciale, si compone di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, lo stesso, strutturalmente autonomo, fu realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, i piani terra e seminterrato presentano i muri perimetrali di tompono in muratura, sul retro sono presenti spazi scoperti condominiali che assolvono esclusivamente alla funzione di viabilità per l'accesso al piano seminterrato.

Attualmente, l'unità immobiliare originariamente pignorata, rispetto a quanto rappresentato nella consulenza tecnica depositata dal sottoscritto nel 2010, non presenta sostanziali trasformazioni ad esclusione di piccole modifiche interne realizzate per adattarla alle nuove esigenze dell'attività commerciale presente nei locali in questione.

Le caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche e di destinazione d'uso dell'intero bene, sono rimaste invariate; la consistenza identificata nella precedente perizia come lotto n. 1 al netto della porzione di proprietà di terzi estranei, è stata divisa in tre lotti



separati tenuto conto che le diverse porzioni del bene di proprietà dei debitori eseguiti, non sono confinati tra loro, seppur attualmente accorpate in un unico più vasto locale commerciale unitamente alla porzione estranea alla azione esecutiva.

Le tre distinte porzioni, denominate lotto A, B e C, come riportate nelle planimetrie di rilievo allegate sono nella disponibilità del custode giudiziario ed hanno le seguenti caratteristiche e dimensioni:

porzione 1 - lotto A

locale ad uso commerciale attualmente aggregato ad altri beni di proprietà di terzi estranei che nel loro insieme compongono un supermercato; lo stesso si compone di un unico ambiente di forma rettangolare avente accesso esclusivamente dal civico n. 234 di Via Enrico Fermi (*attualmente il varco di accesso è munito di una vetrina fissa dotata di avvolgibile in metallo*) per cui attualmente l'accesso avviene dalle altre parti del supermercato.

L'unità immobiliare di nuova costituzione, non presenta tramezzature interne ed è dotata di una finestra sulla parete opposta alla strada con affaccio su spazi condominiali, attualmente non utilizzabile in quanto chiusa dall'interno per esigenze di allestimento; le due pareti laterali (*a destra e sinistra del varco d'ingresso dalla strada*) sono state demolite, per cui l'aggiudicatario che vorrà ripristinare l'autonomia funzionale del bene potrà ricostruire le due pareti perimetrali (*oggi demolite*) tenendo conto del tracciato riportato sul grafico allegato alla presente, il quale rappresenta l'asse della muratura da costruire; le dimensioni planimetriche indicate in pianta sono riferite allo stesso asse, per cui le misure interne del locale una volta ricostruito i muri, risulteranno inferiori a quelle indicate in piante.

Non è dato sapere se nella porzione immobiliare in questione esista l'innesto fecale per la realizzazione di un bagno, lo stesso presenta la pavimentazione in gres ceramico e le pareti intonacate ed attintate con pitture viniliche (*come tutto il supermercato*), la vetrina fissa montata sul varco d'ingresso è in ferro e vetro, non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici, lo stesso presenta la superficie utile calpestabile pari a circa 43.00 mq., con altezza libera di 3.20 mt., il tutto per una superficie commerciale di circa 46,00 mq..

L'unità immobiliare, in ditta alla società dante causa dei debitori, è riportata nel catasto del Comune di Villaricca con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 27, categ. C/1, cl. 4, cons. mq. 43,00, Via Enrico Fermi, 234, piano terra; lo stesso confina a



nord con altro immobile di proprietà di terzi estranei riportato in catasto foglio 3, particella 352, sub 26, ad est con spazi condominiali, a sud con immobile di proprietà degli eredi della signora e ad ovest con Via Enrico Fermi.

porzione 2 - lotto B

locale ad uso commerciale avente accesso autonomo sia dal civico n. 240 di Via Enrico Fermi che dal civico n. 6 di via Galileo Galilei; lo stesso si compone di due distinti blocchi comunicanti tra loro a mezzo di un corridoio/tunnel ricavato sul retro del fabbricato, entrambi organici e funzionali alla attività commerciale esercitata, attualmente la consistenza è aggregata ad altri beni sia di proprietà di terzi estranei che oggetto della presente, in modo da comporre nel loro insieme un più ampio locale commerciale adibito a supermercato.

Il primo blocco (*guardando il fabbricato dalla strada, quello con ingresso posto nell'angolo destro*) è utilizzato come deposito, servizi ed uffici, e si compone di vari ambienti in parte comunicanti tra loro ed in parte disimpegnati da corridoio, nella sua maggiore consistenza oltre a vari ambienti sono stati ricavati anche tre servizi igienici; il secondo blocco (*guardando il fabbricato dalla strada, la porzione è posta sul retro del fabbricato a sinistra*) si compone di un unico grande ambiente di forma rettangolare, collegato al primo blocco attraverso il corridoio/tunnel posto sul retro, ma a cui si accede anche da via Galileo Galilei, detto blocco è utilizzato propriamente per la vendita al minuto ed è collegato senza soluzione di continuità con altra unità immobiliare, estranea alla presente procedura esecutiva, dove sono poste le casse e l'ingresso proprio del supermercato.

Attualmente il varco di accesso da via Galileo Galilei, dotato di porte ad ante in ferro, non è utilizzabile per questioni di allestimento interno, ragione per cui l'accesso avviene dalle altre porzioni del più vasto supermercato.

L'unità immobiliare di nuova costituzione, presenta tramezzature interne ed è dotata di finestre con affaccio sia su spazi condominiali che sulle strade oltre a vari varchi di accesso, alcune delle aperture attualmente non sono utilizzabili in quanto chiuse per esigenze di allestimento interno; nel blocco n. 2 la parete di confine con altra proprietà ad ovest, è stata demolita, l'aggiudicatario che vorrà ripristinare l'autonomia funzionale del bene potrà ricostruirla tenendo conto del tracciato riportato sul grafico allegato alla presente, il quale rappresenta l'asse della muratura da realizzare; le dimensioni



metriche indicate in pianta sono riferite allo stesso asse, ragione per cui le misure interne del locale, una volta ricostruito il muro, risulteranno inferiori a quelle indicate sul grafico.

L'immobile presenta la pavimentazione in gres ceramico nelle zone adibite alla vendita, negli uffici e nei bagni mentre nelle zone ad uso deposito è realizzata con marmettoni a scaglie di marmo, le pareti esistenti, realizzate parte in blocchetti e parte in cartongesso sono intonacate ed attintate con pitture viniliche (*come tutto il supermercato*), gli infissi esterni, parte in alluminio e parte in legno, sono dotati di grate in ferro e/o avvolgibili anch'essi in ferro, gli impianti tecnologici, idraulico ed elettrico sono entrambi funzionanti ed adeguati all'attività esercitata nell'immobile; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile pari a circa 310.00 mq., con altezza libera di 3.60 mt., nella zona commerciale e nel deposito d'ingresso e di mt. 3,00 nella zona uffici, il tutto per una superficie commerciale di circa 360,00 mq.

L'unità immobiliare, in ditta alla società dante causa dei debitori, è riportata nel catasto del Comune di Villaricca con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 28, categ. C/1, cl. 3, cons. mq. 176,00, Via Enrico Fermi, 240, Via Galileo Galilei, 6, piano terra; la stessa confina a nord con Via Galileo Galilei (*tratto posto a destra del fabbricato*) ad est con spazi condominiali di disimpegno tra fabbricati, a sud con Via Galileo Galilei (*tratto posto a sinistra del fabbricato*) e ad ovest con Via Enrico Fermi e con altro immobile di proprietà di terzi identificato in catasto al foglio 3, particella 352, sub 26.

porzione 3 - lotto C

unità immobiliare ad uso deposito, non in uso e nella disponibilità materiale e giuridica del custode giudiziario, con uno stato di manutenzione mediocre che al momento del sopralluogo presentava evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dai terrapieni circostanti.

Rispetto alla precedente perizia è stato rilevato che, nel medio termine, nel locale pignorato sono stati eseguiti lavori di risanamento strutturale di cui non si conosce nulla (*motivazioni, progettista ed esecutore*), lavori invasivi che hanno lasciato nel bene pignorato un nuovo elemento strutturale realizzato in acciaio e cemento armato, visibile sia nel rilievo fotografico che in quello planimetrico entrambi allegati alla presente.

La stessa, posta al piano seminterrato del più vasto fabbricato, si compone di un unico grande ambiente di forma pressoché rettangolare, munito di varco carrabile.



L'ingresso avviene direttamente dalla rampa carrabile di accesso al piano posta sul retro del fabbricato (*portone a sinistra per chi scende dalla rampa*).

Nel corso del sopralluogo il bene pignorato è risultato dotato delle finiture essenziali, le pareti sono al grezzo, la pavimentazione è stata realizzata con un manto bituminoso, gli infissi esterni sono in ferro tipo grata, l'ingresso è dotato di un portone in metallo nel quale è ricavato il passaggio pedonale; l'unità è dotata del solo impianto elettrico di illuminazione essenziale, oggi non funzionante; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile pari a circa 150,00 mq., con altezza libera di mt. 4.25, il tutto per una superficie commerciale di circa 170,00 mq.

L'unità immobiliare, in ditta alla società dante causa dei debitori, è riportata nel catasto del Comune di Villaricca con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 29, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 150,00, Via Galileo Galilei, 22 piano seminterrato; lo stesso confina a nord con la rampa di accesso al piano, ad est con spazi condominiali e con Via Galileo Galilei (*tratto posto sul retro del fabbricato*), a sud con Via Galileo Galilei (*tratto posto a sinistra del fabbricato*) e ad ovest con altra porzione del piano seminterrato.

verifica urbanistica

Il fabbricato principale, quello prospiciente su via Enrico Fermi, di cui sono parte i beni pignorati fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 645 del 10 settembre 1966, rilasciata dal Sindaco del Comune di Villaricca alla S.r.l. Immobiliare Villaricca, dante causa dei debitori eseguiti.

Il solo secondo blocco del lotto B della presente (*porzione che costituisce ampliamento del fabbricato principale*) fu realizzato in difformità della licenza edilizia n. 1064 del 9 settembre 1970, rilasciata dal Sindaco del Comune di Villaricca alla signora, dante causa degli odierni debitori eseguiti.

Dal confronto effettuato tra i rilievi metrici realizzati, le planimetrie catastali reperite in catasto e gli elaborati grafici allegati ai due titoli edificatori (*licenze edilizie nn. 645/66 e 1064/70*), è risultato che i beni pignorati oggetto della presente, posti al piano terra ed al piano seminterrato del fabbricato, sono completamente difformi da quanto autorizzato, ciò nonostante, con disposizione del sindaco di Villaricca del 16 giugno 1968 n. 429, gli stessi furono dichiarati agibili.



In particolare è stato accertato che i beni di cui alla presente (*parte della consistenza del lotto n. 1 della perizia del 2010*), sono state completamente trasformate rispetto a quanto previsto nei progetti approvati, in particolare è stato accertato che:

- l'intero piano terra (*porzioni nn. 1 e 2, lotti A e B della presente*) ha subito trasformazioni planimetriche, volumetriche e di destinazione d'uso (*spostamento dell'atrio d'ingresso del fabbricato, diversa conformazione planimetrica, abitazioni trasformate in locale commerciale*);
- è stata modificata sia l'area di sedime originariamente prevista che i prospetti;
- sul retro del fabbricato è stato realizzato un collegamento "a ponte" di circa 10 mq. che unisce le due ali della consistenza pignorata (*collegamento tra i due blocchi del lotto B*).
- il deposito al piano seminterrato, lotto C della presente, è risultato difforme per consistenza e disposizione planimetrica rispetto a quanto previsto nella citata licenza edilizia n. 645 del 10 settembre 1966.

Per gli abusi edilizi riscontrati, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Villaricca, non sono risultate essere state rilasciate pratiche di sanatoria relative alle opere realizzate in difformità delle licenze edilizie, né istanze di variante ai progetti approvati, stesso esito negativo per le ricerche effettuate all'ufficio condono edilizio.

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.

Il fabbricato principale, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, fu dichiarato agibile per la parte non abitativa con decorrenza dal 16 agosto 1968. Nulla è stato rilasciato circa l'agibilità della porzione di fabbricato (*blocco n. 2 del lotto B della presente*) realizzata in forza licenza edilizia n. 1064 del 9 settembre 1970.

Per le difformità edilizie accertate, **risulta 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 gli abusi edilizi sono stati realizzati in epoca anteriore al limite temporale stabilito dalla Legge 724/94 (*31 dicembre 1993, la consistenza planovolumetrica degli immobili è stata censita dall'NCEU il 20 maggio 1982*) e che le ragioni di



credito per cui si procede sono anch'esse anteriori (*ipoteche del 25 maggio 1993*) e che le opere abusive, rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 17 giugno 1995, n. 2241/UL (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva è che le ragioni di credito e gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio*).

La legittimazione delle difformità edilizie che caratterizzano le tre porzioni dell'originaria consistenza del lotto n. 1 di cui alla perizia del 2010 oggetto della presente, è legata alla presentazione di istanze di condono edilizio ex novo.

I costi da sostenere dagli aggiudicatari per la legittimazione delle difformità degli immobili staggiti, possono essere così quantificati:

- **lotto A** - il costo per la presentazione della istanza di condono edilizio comprensivo del pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori, dei diritti amministrativi e degli onorari professionali per la redazione degli atti tecnici ed amministrativi necessari, è pari in c.t. a circa € 7.000,00;
- **lotto B** - il costo per la presentazione della istanza di condono edilizio comprensivo del pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori, dei diritti amministrativi e degli onorari professionali per la redazione degli atti tecnici ed amministrativi necessari, è pari in c.t. a circa € 25.000,00;
- **lotto C** - il costo per la presentazione della istanza di condono edilizio comprensivo del pagamento dell'oblazione, degli oneri concessori, dei diritti amministrativi e degli onorari professionali per la redazione degli atti tecnici ed amministrativi necessari, è pari in c.t. a circa € 10.000,00;

stima delle tre unità immobiliari derivate

Poiché gli immobili in questione sono posti in una zona di espansione residenziale del Comune di Villaricca ad alta densità abitativa, posta nelle immediate vicinanze della grande viabilità intercomunale con le caratteristiche specifiche delle zone residenziali e la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia residenziale realizzata tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 e la scarsa attenzione alla manutenzione delle parti comuni che i condomini hanno (*le facciate del fabbricato non sono mai state ristrutturate*); data la destinazione d'uso, la tipologia,



la localizzazione e la particolare condizione in cui versano i due locali commerciali (*aggregati ad altri beni senza soluzione di continuità e con una utilizzabilità non brillante tenuto conto della loro estensione e disposizione planimetrica, mancante in gran parte il fronte strada*), gli immobili pignorati godono di una commerciabilità e di un prestigio di gran lungo inferiore rispetto a quella che avrebbero, se fosse stato possibile unirli giuridicamente nell'attuale stato dei luoghi, ragione per cui il loro grado di recettività del mercato è da considerarsi appena sufficiente.

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

Si precisa che per l'elaborazione della presente stima, contrariamente a quella precedentemente depositata, si è dovuto tener conto che il frazionamento in diverse porzioni non confinanti tra loro e non accorpabili, ha acuito le caratteristiche negative dei beni, rendendoli poco fruibili, singolarmente, ai fini dell'allestimento commerciale.

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.

porzione n. 1 - lotto A

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 Villaricca dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche simili è di € 500,00 mensili, per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 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 del bene e dell'intero comprensorio urbano, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altre unità in zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4% per gli immobili commerciali fronte strada ed al 5% per quelli ad uso deposito ai piani seminterrati.

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

$$V = 4.200,00/0.04 = € 105.000,00.$$

porzione n. 2 - lotto B

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 1.800,00 per cui il canone lordo su base annua è pari a € 21.600,00 che, detratto del 30% quali spese a carico del proprietario porta a € 15.120,00 il reddito netto da capitalizzare, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 15.120,00/0.04 = € 378.000,00.$$

porzione n. 3 - lotto C

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili è di € 500,00 per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 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:

$$V = 4.200,00/0.05 = € 84.000,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni similari nella stessa zona della città di Villaricca, il cui prezzo è oscillato, per i locali commerciali con le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente (*con particolare riferimento alle caratteristiche fisiche*), con riferimento alle piccole botteghe aventi superfici tra i 30 ed i 70 mq. nella forbice tra 1.400,00 e 1.800,00 € al mq. di superficie commerciale e nella forbice tra gli 800,00 e 1.400,00 € al mq. di superficie commerciale per gli immobili urbani con dimensioni fino a 400 mq, mentre per i locali urbani ad uso deposito i valori sono oscillati tra un minimo di 600,00 ed un massimo di 800,00 € al mq. di superficie utile.



Le differenze sono dovute al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al piano, alla localizzazione, alla vicinanza con strutture pubbliche, etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che i locali pignorati tenuto conto della attuale consistenza, destinazione d'uso e disposizione geometrica, hanno i seguenti valori:

- locale commerciale Lotto A € 1.800,00 €/mq. di superficie commerciale;
- locale commerciale Lotto B € 1.100,00 €/mq. di superficie commerciale;
- locale commerciale Lotto C € 600,00 €/mq. di superficie utile;

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei beni pignorati, risulta pari a:

porzione n. 1 - lotto A

sup. commerciale mq. 46,00 x €/mq. 1.800,00 = € 82.800,00;

porzione n. 2 - lotto B

sup. commerciale mq. 360,00 x €/mq. 1.100,00 = € 396.000,00;

porzione n. 3 - lotto C

sup. commerciale mq. 150,00 x €/mq. 600,00 = € 90.000,00;

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.

Dalla media dei valori determinati nella presente è necessario, per i soli lotti A e B, detrarre i costi necessari per la ricostruzione delle pareti demolite in modo che gli aggiudicatari possano rendere fruibili autonomamente i beni aggiudicati, nello specifico per il lotto A è necessario realizzare le due laterali per circa 65 mq. mentre e per il lotto B bisogna realizzare una unica parete di circa 22 mq.. L'importo per la realizzazione delle opere (*tramezzature con blocchetti siporex da 15 completi di colla e rete e rifiniti con rasante liscio*) è stato quantificato in circa 3.500,00 € per il lotto A e 1.500,00 per il lotto B.

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



- 6% 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;
- nella descrizione dei tre lotti è stato specificato la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale di tutti i beni periziati;
 - nel paragrafo della stima è stato specificato il valore unitario per metro quadro ed il valore complessivo dei beni;
 - 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 depurato dell'importo necessario affinché gli aggiudicatari possano procedere alla regolarizzazione urbanistica;
 - il valore determinato per i lotti A e B, è stato depurato dell'importo necessario per la realizzazione delle murature di confine necessarie a renderli autonomamente utilizzabili;
 - il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte degli occupanti non è opponibile alla procedura;
 - il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
 - non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita degli immobili risultanti dallo scorporo dell'originaria consistenza del lotto n. 1 di cui alla perizia depositata nel 2010 come disposto dal G.E. con provvedimenti del 22 marzo 2022 e del 9 giugno 2022, pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1473/06, promossa da Sanpaolo IMI S.p.A. in danno dei, tutti posti nel comune di Villaricca, ai piani terra e seminterrato del fabbricato di via Enrico Fermi angolo Via Galileo Galilei; individuati in catasto con gli identificativi di cui appresso e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **porzione n. 1 - lotto A** - unità riportata in catasto con gli identificativi Comune di Villaricca, foglio 3, particella 352, sub. 27, categ. C/1, cl. 4, cons. mq. 43,00, Via



Enrico Fermi, 234, piano terra, confinante a nord con altro immobile di proprietà di terzi estranei riportato in catasto foglio 3, particella 352, sub 26, ad est con spazi condominiali, a sud con immobile di proprietà degli eredi della signora Rosaria Napolano e ad ovest con Via Enrico Fermi;

- **porzione n. 2 - lotto B** - unità riportata in catasto del Comune di Villaricca con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 28, categ. C/1, cl. 3, cons. mq. 176,00, Via Enrico Fermi, 240 e Via Galileo Galilei, 6, piano terra, confinante a nord con Via Galileo Galilei (*tratto a destra del fabbricato*) ad est con spazi condominiali e con Via Galileo Galilei (*tratto sul retro del fabbricato*), a sud con Via Galileo Galilei (*tratto a sinistra del fabbricato*) e ad ovest con Via Enrico Fermi e con altro immobile di proprietà di terzi identificato in catasto al foglio 3, particella 352, sub 26;
- **porzione n. 3 - lotto C** - unità riportata in catasto del Comune di Villaricca con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 29, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 150,00, Via Galileo Galilei, 22 piano seminterrato, confinante a nord con la rampa di accesso al piano, ad est con spazi condominiali di disimpegno tra fabbricati, a sud con Via Galileo Galilei (*tratto a sinistra del fabbricato*) e ad ovest con altra porzione del piano seminterrato;

è pari pertanto in cifra tonda a:

- **porzione n. 1 - lotto A** - € 78.000,00 (*euro settantottomila/00*);
- **porzione n. 2 - lotto B** - € 338.000,00 (*euro trecentoottantottomila/00*);
- **porzione n. 1 - lotto C** - € 72.000,00 (*euro settantaduemila/00*).

Tutto quanto sopra viene integrato da quanto riportato nella perizia già depositata nel 2010 ed a cui, per maggiore chiarezza, si rinvia.

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico conferito con i provvedimenti del 22 marzo e del 9 giugno 2022, il sottoscritto rassegna la presente, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento ed ulteriore adempimento che il G.E. possa valutare necessario per il buon esito della procedura.

Afragola, 5 dicembre 2022

Andrea Casillo

allegati: a) verbale d'accesso;
 b) rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
 c) rilievo fotografico
 d) atti catastali aggiornati;
 e) parcella professionale.

