

**Tribunale Civile di Napoli**

5^ sezione

G.E. dott. Raffaele Califano

Giudizio: procedura di espropriazione immobiliare n. 1473/2006 promosso dal Sanpaolo

IMI S.p.A. in danno di .....

**- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -**

## **Premessa**

Con provvedimento del 30 aprile - 5 maggio 2009, il G.E. dott. Raffaele Califano, 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. 1473/2006 del R.G.E. promossa dal Sanpaolo IMI S.p.A. in danno di .....

Il 6 maggio 2009 come previsto dall'art. 161 delle disp. att. c.p.c., il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., il quale, visto l'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c., gli conferiva l'incarico di cui al separato verbale di conferimento.

In pari data fu fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 27 maggio 2009 ore 16,30; successivamente, con lettera raccomandata A.R. dell'8 maggio 2009, regolarmente pervenuta, fu comunicata ai debitori la data e l'ora del primo accesso, le operazioni proseguirono per complessivi tre accessi, il 4 e l'11 giugno 2009, 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**

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Agli atti del processo è depositato un certificato notarile redatto dal notaio dott. Sergio Mililotti da Napoli, 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 a favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale si evince inoltre che i dati catastali indicati nel pignoramento non corrispondono completamente a quelli indicati nei titoli di provenienza; infatti il notaio, oltre che ad avanzare ipotesi circa la eventuale successiva (*all'acquisto*) trasformazione delle consistenze e degli identificativi catastali dei beni pervenuti ai debitori, consiglia espressamente la nomina di un esperto, il quale, previo il rilievo dello stato dei luoghi, possa riuscire ad identificare i beni di proprietà dei debitori.

La stessa certificazione, nella parte dove indica la provenienza dei beni pignorati (*pagina 4, punto 5*), riporta erroneamente quale notaio rogante la compravendita a favore dei debitori del suolo ove fu realizzato una parte del bene indicata al punto 1 del pignoramento, tal Pietro Micillo (*notaio mai esistito*) in luogo del vero notaio dott. Amedeo Sica e gli estremi

della trascrizione ai nn. 39371/29312 del 24 luglio 1971, in luogo della esatta trascrizione nn. 39379/29312 del 24 luglio 1971.

2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;

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

- iscrizione di ipoteca volontaria ai nn. 17005/1857 del 25 maggio 1993 per la somma di 7 miliardi di lire, relativa all'apertura di una linea di credito per 3,5 miliardi di lire, in favore di ..... da parte della Banca di Roma S.p.A., con a garanzia per la puntuale restituzione degli immobili pignorati;
  - iscrizione di ipoteca volontaria ai nn. 17005/1858 del 25 maggio 1993 per la somma di 7 miliardi di lire, relativa all'apertura di una linea di credito per 3,5 miliardi di lire, in favore di ..... da parte dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., con a garanzia per la puntuale restituzione degli immobili pignorati;
  - iscrizione di ipoteca giudiziaria ai nn. 38543/5513 del 27 dicembre 1994 in forza di decreto ingiuntivo concesso dal Tribunale di Napoli il 20 dicembre 1994 per la somma di 280 milioni di lire, in danno dei debitori esecutati ed in favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A., gravante sugli immobili pignorati;
  - iscrizione di ipoteca giudiziaria ai nn. 793/78 del 10 gennaio 1995 in forza di decreto ingiuntivo concesso dal Tribunale di Napoli il 3 gennaio 1995 per la somma di 450 milioni di lire, in danno dei debitori esecutati ed in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., gravante sugli immobili pignorati;
  - iscrizione di ipoteca giudiziaria ai nn. 7790/1000 dell'8 marzo 1996 in forza di decreto ingiuntivo concesso dal Tribunale di Napoli il 2 febbraio 1996 per la somma di 500 milioni di lire, in danno di ..... ed in favore della Banca di Roma S.p.A., gravante sugli immobili pignorati;
  - trascrizione ai nn. 29591/21945 presso l'Ufficio di Napoli 2 del 7 ottobre 1996 relativa al pignoramento immobiliare notificato il 4 ottobre 1996, contro i debitori esecutati e gravante sugli immobili pignorati;
  - trascrizione ai nn. 93644/44595 presso l'Ufficio di Napoli 2 del 13 dicembre 2006 relativa al pignoramento immobiliare notificato il 9 novembre 2006, contro i debitori esecutati e gravante sugli immobili pignorati;
3. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, nel caso di terreni, i certificati di destinazione urbanistica; acquisisca copia

del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene per successione ereditaria;

Per la corretta identificazione dei beni pignorati è stato acquisito lo stralcio del foglio catastale di zona, dove si evince la posizione dei fabbricati rispetto alla particella indicata nel pignoramento.

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, per il trasferimento non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece previsto nel caso del trasferimento di terreni.

Relativamente ai titoli di provenienza dei beni pignorati, presso l'archivio notarile di Napoli, sono stati reperiti le copie dei seguenti atti di compravendita:

- atto redatto dal notaio Vincenzo Castaldo del 19 ottobre 1967 repertorio, n. 177428, con cui i debitori, ....., acquistarono dalla ....., un alloggio di tre vani ed accessori posto al piano rialzato lato est-sud del fabbricato, avente accesso dalla porta posta di fronte all'ascensore oltre che direttamente dal viale condominiale a sud del fabbricato ed un locale terraneo contiguo all'alloggio di cui sopra, confinante con il viale condominiale e con l'androne;
- atto redatto dal notaio Vincenzo Castaldo del 7 maggio 1968 repertorio, n. 186308, con cui i debitori, ....., acquistarono dalla ....., un alloggio di due vani ed accessori posto al piano rialzato, confinante con i beni già acquistati con la compravendita di cui al punto precedente, con l'androne e con la strada di accesso ai cantinati;
- atto redatto dal notaio Di Pietro Maria Maddalena del 8 settembre 1969, repertorio n. 13587, con cui i debitori, signori ....., acquistarono dalla ....., un locale cantinato allo stato rustico, sottostante gli alloggi di proprietà dei compratori da essi precedentemente acquistati dalla stessa società, confinante con strada e viali condominiali per tre lati e con altri cantinati di proprietà della società venditrice;
- atto redatto dal notaio Salvatore Sica del 16 luglio 1970, repertorio n. 32212, con cui i debitori, ....., acquistarono dalla ....., un alloggio di tre vani ed accessori posto al piano primo int. 3, confinante col quartino int. 4, con le scale e con i viali condominiali (*non pignorato*) ed un basso con retrobasso adibito a deposito costituente accessorio dell'alloggio al primo piano int. 3, confinante a nord ed a sud con altri terranei di proprietà della società venditrice (*Immobiliare Villaricca S.r.l.*) e col solaio di copertura del cantinato, (*quest'ultimo locale risulta pignorato in quanto la sua*

*consistenza attualmente è ricompresa in quella del locale commerciale identificato in catasto con il sub 1);*

- atto redatto dal notaio Amedeo Sica del 21 luglio 1971, repertorio n. 138215, con cui i debitori, ....., acquistarono da ....., una zona di terreno di mq. 136, confinante a nord con il fabbricato di recente costruzione elevato dalla ....., riportata in catasto terreni al foglio 3 particella 549 ex 352/c. (*ndr. su detto suolo era prevista, ed autorizzata, la realizzazione di un alloggio a piano rialzato con sottostante cantinato. In luogo di quanto previsto, fu realizzato invece, in ampliamento agli adiacenti locali commerciali realizzati dalla ..... ed acquistati, in parte dai debitori, un ampio locale commerciale*);
  - atto redatto dal notaio Salvatore Sica del 31 gennaio 1974, repertorio n. 63688, con cui la debitrice, ....., acquistò da ....., un alloggio di due vani ed accessori posto al piano primo int. 7, confinante col quartino int. 6, con le scale e con i viali condominiali (*non pignorato*);
4. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, superficie calpestabile, confini, caratteristiche interne ed esterne, dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:*

Preliminarmente occorre far presente che l'atto di pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, comprende 11 unità immobiliari, tutte facenti parte dello stesso fabbricato.

Nel corso degli sopralluoghi è stato accertato che parte degli immobili indicati nel pignoramento non sono e non sono mai stati di proprietà dei debitori esecutati, in particolare:

- il locale commerciale riportato in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 2, è di proprietà ....., in virtù dell'atto per notaio Alfonso Monda da Napoli del 8 ottobre 2002 - bene pervenuto alla dante causa dell'attuale proprietaria con atto di compravendita per notaio Salvatore Sica del 25 settembre 1969;
- la cantinola riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 19, è di proprietà ....., in virtù di decreto di trasferimento del 20 novembre 1991, emesso dal G.D. dott. Ianuario Giuseppe della VII sezione civile del Tribunale di Napoli a completamento del fallimento n. 61/76;
- il locale garage riportato in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 22, è di proprietà ....., in virtù dell'atto di divisione per notaio Gennaro Garzone da Napoli del 9 maggio 1974, repertorio n. 280605;

- il locale garage riportato in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 23, è di proprietà ....., in virtù dell'atto di compravendita per notaio Giuseppe di Transo da Napoli dell'8 maggio 1998, repertorio 89411;
- l'appartamento riportato in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 8, è di proprietà ....., in virtù dell'atto di divisione per notaio Gennaro Garzone da Napoli del 9 maggio 1974, repertorio n. 280605;
- l'appartamento riportato in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 12, è di proprietà ....., in virtù dell'atto di divisione per notaio Gennaro Garzone da Napoli del 9 maggio 1974, repertorio n. 280605.

Alla luce di queste verifiche gli immobili pignorati realmente di proprietà dei debitori eseguiti risultano essere i seguenti:

- locali terranei adibiti a depositi e negozi riportati in catasto al foglio 3, part. 352, sub 1;
- cantinola al piano seminterrato riportato in catasto al foglio 3, part. 352, sub 20;
- cantinola al piano seminterrato riportato in catasto al foglio 3, part. 352, sub 21;
- locale garage al piano seminterrato riportato in catasto al foglio 3, part. 352, sub 24;
- alloggio al piano primo riportato in catasto al foglio 3, part. 352, sub 7.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di cui alla presente relazione, sono tutti posti nel comune di Villaricca, rispettivamente ai piani seminterrato, terra e primo del fabbricato, posto alla Via Enrico Fermi, con accesso condominiale dal civico 238; al piano seminterrato si accede oltre che dalla scala condominiale anche dalla rampa carrabile, posta sul retro del fabbricato mentre all'immobile di piano terra si accede sia dalle scale del fabbricato che dai civici nn. 230, 232, 234 e 240 di via E. Fermi e dai civici nn. 2, 4, 6, 24, 26 e 28 di via Galileo Galilei (*piccola strada che circonda il fabbricato*); gli stessi, pervennero ai debitori eseguiti, ....., per averli acquistati e/o realizzati in proprio in virtù dei seguenti atti notarili:

- a) atto redatto dal notaio Vincenzo Castaldo del 19 ottobre 1967 repertorio, n. 177428;
- b) atto redatto dal notaio Vincenzo Castaldo del 7 maggio 1968 repertorio, n. 186308;
- c) atto redatto dal notaio Di Pietro Maria Maddalena del 8 settembre 1969, rep. n. 13587;
- d) atto redatto dal notaio Salvatore Sica del 16 luglio 1970, repertorio n. 32212;
- e) atto redatto dal notaio Amedeo Sica del 21 luglio 1971, repertorio n. 138215;
- f) atto redatto dal notaio Salvatore Sica del 31 gennaio 1974, repertorio n. 63688.

E' opportuno far presente che nel confrontare le risultanze dei rilievi planimetrici dello stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli di provenienza (indicati dal notaio nella

relazione redatta ai sensi della legge 302/98 depositata in atti), si è riscontrata una notevole incongruenza relativa alla consistenza del locale commerciale al piano terra (indicato nel pignoramento al punto 1 - foglio 3, part. 352, sub 1). Essa consiste nel fatto che le cinque originarie unità immobiliari acquistate in un arco temporale che va dall'ottobre 1967 al luglio 1971, (unità che nel loro insieme compongono il bene di cui si discute), non corrispondono alla attuale consistenza del bene pignorato.

Nel corso del puntuale riscontro, incrociando tutti i dati raccolti, è risultato che i debitori non hanno mai acquistato la zona dell'attuale locale, posta nell'angolo nord-ovest (corrispondente a due originari locali commerciali per una superficie di circa 90 mq.) che è parte integrante e sostanziale del locale commerciale esistente.

Probabilmente è necessario che il creditore precedente e/o per esso, il notaio redattore della certificazione ipotecaria, approfondisca le ricerche in merito alla provenienza della porzione immobiliare identificata dal sottoscritto e di cui per facilitarne l'identificazione si rimanda allo schema grafico allegato.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato, fu realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato, lo stesso è dotato di ascensore che serve tutti i livelli, non sono presenti aree cortilizie ad uso condominiale.

I cespiti, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Villaricca, in ditta per ineseguita voltura al costruttore del fabbricato, con i seguenti estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo:

**immobile n. 1**

unità immobiliare disposta su due livelli, piano terra e seminterrato, adibita ad attività commerciale con annessi depositi (*mini market food e non food*), con un stato di manutenzione normale al piano terra e mediocre al piano seminterrato, con accesso diretto plurimo (*dalla strada, dalle traverse laterali al fabbricato e dalla scala condominiale*), attualmente occupata ad uso non abitativo senza alcun contratto (*cf. verbale d'accesso*) dalla ..... con sede nei locali pignorati. L'immobile si compone di tre distinti blocchi (*due al piano terra ed uno al piano seminterrato, i due al piano terra sono comunicanti tra loro a mezzo di un corridoio/tunnel posto sul retro del fabbricato*) tutti funzionali alla attività in esso esercitata, il primo blocco (*guardando da via E. Fermi, quello posto a sinistra*) è quello destinato alla effettiva commercializzazione dei prodotti e si compone di un unico grande ambiente senza soluzione di continuità, il secondo blocco (*guardando da via E. Fermi, quello posto a destra*) adibito a deposito e logistica

dei prodotti commercializzati, si compone di vari ambienti tutti comunicanti tra loro o direttamente e/o a mezzo di corridoi di disimpegno nella maggiore consistenza è stato ricavato un servizio igienico, il terzo blocco è posto al piano seminterrato (*scendendo la rampa carrabile a sinistra*), e si compone di un unico ambiente adibito a deposito, attualmente non in uso.

Quest'ultimo locale, al momento dei sopralluoghi, presentava evidenti segni di umidità ascendente - umidità e salgemma che hanno attaccato anche la struttura portante del fabbricato con evidenti conseguenze (*vedi rilievo fotografico*).

Alla data del sopralluogo, l'immobile pignorato è risultato dotato delle seguenti finiture: le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture viniliche; i pavimenti di tutti gli ambienti di piano terra sono in calcestruzzo a scaglie di marmo ad esclusione di quelli del bagno che sono in ceramica, il locale al piano seminterrato, mai ristrutturato, presenta le pareti tinteggiate e la pavimentazione realizzato con un manto bituminoso, tutti gli infissi esterni sono di tipo commerciale in ferro con avvolgibili metallici.

Attualmente, come già detto, il bene è utilizzato come supermercato con annessi locali di servizio e depositi, lo stesso è accatastato come unica unità immobiliare avente categoria catastale omogenea all'attività in esso esercitata, la destinazione d'uso urbanistica (*quella dei titoli edificatori - licenza edilizia n. 645/66 e n. 1064/70*) per il piano terra risulta essere parte commerciale e parte abitativa, mentre il piano interrato è ad uso deposito.

L'immobile, munito degli impianti tecnologici essenziali (*idraulico ed elettrico*) in buono stato e funzionanti, presenta le seguenti superfici utili calpestabili:

- piano terra - mq. 442,00 circa, con altezza libera di mt. 3.00, 3.20 e 3,70;
- piano interrato - mq. 151,00 circa, con altezza libera di 4.25 mt..

L'unità immobiliare è riportata in catasto con i seguenti identificativi: Comune di Villaricca - Via Provinciale Giugliano Marano, 212, 214, 216 (*oggi via E. Fermi 230, 232, 234, 240*), piano terra e seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 1, categ. D/8, cl. 1. Lo stesso, nel suo insieme, confina a nord e a sud con Via Galileo Galilei, ad est con distacco da altro fabbricato e con la rampa di accesso al piano seminterrato e ad ovest con Via Enrico Fermi.

### **immobile n. 2**

unità immobiliare attualmente adibita a deposito (*con destinazione d'uso ufficiale autorimessa*) con uno stato di manutenzione appena mediocre, al momento del sopralluogo il bene, in

possesso senza titolo (*cfr. verbale d'accesso*) del signor ....., era adibito a deposito di pitture e di materiali per le finiture interne di abitazioni.

La stessa, posta al piano seminterrato del più vasto fabbricato, si compone di un unico grande ambiente di forma rettangolare, munito di varco carrabile. L'ingresso avviene direttamente dalla rampa carrabile di accesso al piano, posta sul retro del fabbricato.

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato dotato delle finiture essenziali, tutte le pareti sono appena imbiancate; 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 essenziale, la stessa presenta la superficie utile calpestabile pari a circa 104,00 mq., con altezza libera di mt. 3.70.

Il bene è riportato in catasto con gli identificativi, - Comune di Villaricca - Via Provinciale da Giugliano a Marano (*oggi via E. Fermi*), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 24, categ. C/6, cl. 4, consistenza mq. 111; lo stesso confina a nord con Via Galileo Galilei (*tratto posto a destra del fabbricato guardandolo da via E. Fermi*), ad est con area di distacco da altro fabbricato, a sud con la rampa di accesso al piano seminterrato e ad ovest con il locale garage di proprietà .....

### **immobile n. 3**

unità abitativa, in discreto stato di manutenzione, posta al piano primo con accesso diretto del pianerottolo della scala, attualmente abitato dalla famiglia dei signori ....., composta dai seguenti ambienti: saletta d'ingresso, corridoio di disimpegno, cucina - pranzo, due camere da letto e bagno, nella consistenza è compresa una ampia balconata a livello di cui una parte è chiusa a veranda.

Allo stato, l'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle di tutti gli altri ambienti sono trattate con idropitture; i pavimenti di bagno e cucina sono in ceramica, la restante parte sono in cls con scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni in legno sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, in buono stato e funzionanti, presenta la superficie utile calpestabile pari a 63.00 mq. circa, con altezza libera di 3.00 mt. oltre alla superficie del balcone pari a mq. 13.00 circa.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Villaricca - Via Provinciale da Giugliano a Marano (*oggi via E. Fermi, 238*), piano seminterrato, foglio 3,

particella 352, sub. 7, categ. A/2, cl. 3, vani 4; confina a nord con rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, ad est con via Galileo Galilei e distacco da altro fabbricato, a sud con l'alloggio interno 6 e ad ovest con l'ascensore e le scale del fabbricato.

#### **immobile n. 4**

due locali cantinola poste al piano seminterrato, confinanti tra di loro, aventi accesso diretto dal corridoio di disimpegno delle cantinole (*ultima porta a destra per chi accede al corridoio di disimpegno dalle scale*). Delle due cantinole, quella più piccola, presenta la parete frontale, dove dovrebbe essere fissata la porta, crollata per cui attualmente è inutilizzabile, mentre la più grande attualmente è occupata, senza titolo, da tal signor ....., residente nello stesso palazzo. Entrambe le cantinole si compongono di un unico ambiente, la cui superficie utile complessiva è di circa mq. 7,00 (*la piccola mq. 1 e la grande mq. 6*), la pavimentazione è realizzata con massetto cementizio allo stato grezzo, le pareti non sono intonacate, non esistono impianti tecnologici, lo stato manutentivo generale è da considerarsi mediocre.

Le due cantinole presentano identificativi catastali autonomi. La grande è censita con i dati - Comune di Villaricca, Via Provinciale da Giugliano a Marano, 220 (*oggi via E. Fermi 238*), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 20, categ. C/2, cl. 4, consistenza mq. 6, mentre la piccola è censita con i dati - foglio 3, particella 352, sub. 21, categ. C/2, cl. 4, consistenza mq. 1; Nel loro insieme confinano a nord con locale condominiale e corridoio di disimpegno, ad est con il locale deposito di proprietà dei debitori esecutati, a sud con via Galileo Galilei (*tronco posto a destra per chi guarda il fabbricato da Via E. Fermi*) e ad ovest con il locale autoclave.

5. 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 dei beni contenuta nel pignoramento (indirizzo e dati catastali), corrisponde a quella attuale relativamente ai beni residuali di proprietà dei debitori esecutati ed a cui fa riferimento la presente relazione.

Alcune delle unità immobiliari indicate nel pignoramento, come già indicato al punto precedente, non sono e non sono mai state di proprietà dei debitori esecutati.

Gli immobili indicati nel pignoramento, di cui i debitori non sono mai stati proprietari sono i seguenti:

- unità riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 2;
- unità riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 19;
- unità riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 22;
- unità riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 23;
- unità riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 8;
- unità riportata in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 352, sub. 12.

Per le indicazioni relative alla reale proprietà ed ai relativi atti notarili si rinvia a quanto già detto al punto 4 della presente.

Relativamente agli immobili pignorati, risultati realmente di proprietà dei debitori eseguiti e per cui si redige la presente relazione, è stata riscontrata la perfetta congruenza tra i dati catastali indicati nel pignoramento e quelli presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio di Napoli.

Relativamente al bene indicato con il subalterno 1, seppur ad esuberanza, si fa presente che la consistenza immobiliare da esso identificata (*conforme a quella esistente sui luoghi*), non corrisponde alla consistenza indicata nei titoli di provenienza accertati dal notaio redattore della certificazione notarile depositata agli atti del processo. Nella migliore delle ipotesi potrebbe darsi che al notaio sia sfuggita qualche ulteriore provenienza, nella peggiore invece, potrebbe essere che la porzione di consistenza (*circa 90 mq. senza i quali il valore e l'appetibilità del bene sarebbe uguale a circa la metà di quella attuale*) non sia mai pervenuta in proprietà ai debitori eseguiti.

6. 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 dell'N.C.E.U., relative ai soli immobili di cui alla presente, sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e consentono la univoca identificazione degli immobili pignorati, per cui non si ritiene necessario procedere a variazioni catastali di aggiornamento.

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona B2 (edificata) del vigente Piano Regolatore Generale della città di Villaricca; le norme tecniche di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti,

consentono, con permesso a costruire singolo, interventi che attengono alla edificazione di residenze, attrezzature pubbliche e attività terziarie come edilizia di sostituzione.

8. indichi la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base 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:

Il fabbricato principale 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 ....., dante causa dei debitori esecutati.

L'immobile n. 2 e parte dell'immobile n. 1 (*insieme costituiscono un ampliamento del fabbricato principale*) furono realizzati in difformità della licenza edilizia n. 1064 del 9 settembre 1970 rilasciata dal Sindaco del Comune di Villaricca a ....., dante causa dei debitori esecutati

Dal confronto effettuato tra i rilievi metrici realizzati, le planimetrie catastali reperite in catasto e gli elaborati grafici allegati ai titoli edificatori (*licenze edilizie nn. 645/66 e 1064/70*), è risultato che, il bene pignorato posto al piano terra (con annesso deposito al piano interrato), è difforme da quanto autorizzato. L'immobile periziato ha subito, nel tempo, ampliamenti, modifiche e trasformazioni, per la cui realizzazione sarebbe stato necessario il rilascio di titolo abilitativo.

In particolare è stato accertato che l'immobile costituente il lotto n. 1 della presente, è stato completamente trasformato rispetto a quanto previsto nei progetti approvati, variata la destinazione d'uso (*da abitazioni a commerciale*), la distribuzione planimetrica, l'area di sedime, i prospetti e la dimensione planovolumetrica; inoltre è stato realizzato sul retro dell'immobile un collegamento tra i due corpi di fabbrica, che occupa una superficie di circa 10 mq..

L'alloggio al primo piano, il deposito al piano seminterrato costituente parte del locale commerciale al piano terra e le cantinole sono risultate conformi a quanto previsto nella citata licenza edilizia n. 645 del 10 settembre 1966.

Per gli abusi riscontrati, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata, non sono risultate pratiche relative alle opere realizzate, né fu presentata istanza di variante al progetto approvato, stesso esito 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.

Le difformità edilizie accertate sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che le opere abusive rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, che l'arco temporale di realizzazione degli abusi è anteriore all'entrata in vigore della legge n. 326/2003 e che le ragioni di credito per cui si procede sono antecedenti all'entrata in vigore della stessa legge (*l'attuale consistenza planovolumetrica degli immobili è stata censita dall'NCEU il 20 maggio 1982, il credito vantato dal creditore procedente viene riconosciuto con un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 22 luglio 1996*).

Il fabbricato principale, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, fu dichiarato abitabile e agibile per la parte non abitativa con decorrenza dal 16 agosto 1968, nulla è stato rilasciato circa l'abitabilità/agibilità per la porzione di fabbricato realizzato in forza licenza edilizia n. 1064 del 9 settembre 1970 in ampliamento al fabbricato principale.

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

I beni pignorati, costituiscono quattro unità autonomamente utilizzabili. Per conseguire più vantaggiose occasioni di vendita, è necessario però, unire in un unico lotto l'alloggio e le cantinole (*le cantinole da sole sul mercato non troverebbero alcun interesse*) per cui i lotti da formare sono solo tre, così composti:

- **immobile n. 1 - lotto n. 1** - unità a destinazione commerciale posta ai piani terra e seminterrato del fabbricato, riportata in catasto con gli identificativi Comune di Villaricca - Via Provinciale Giugliano Marano, 212, 214, 216 (*oggi via E. Fermi 230, 232, 234, 240*), piano terra e seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 1, categ. D/8, cl. 1. Il bene nel suo insieme, confina a nord e a sud con Via Galileo Galilei, ad est con distacco da altro fabbricato e con la rampa di accesso al piano seminterrato e ad ovest con Via Enrico Fermi;
- **immobile n. 2 - lotto n. 2** - unità attualmente adibita a deposito ma con destinazione d'uso ufficiale ad autorimessa, posta al piano seminterrato del fabbricato, riportata in catasto con gli identificativi Comune di Villaricca - Via Provinciale da Giugliano a

Marano (oggi via E. Fermi), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 24, categ. C/6, cl. 4, consistenza mq. 111. Il bene nel suo insieme confina a nord con Via Galileo Galilei (tratto posto a destra del fabbricato guardandolo da via E. Fermi), ad est con area di distacco da altro fabbricato, a sud con la rampa di accesso al piano seminterrato e ad ovest con il locale garage di proprietà .....

- **immobili nn. 3 e 4 - lotto n. 3** - unità abitativa posta al primo piano interno sette con annesse due cantinole poste al piano seminterrato; le singole unità sono riportate in catasto rispettivamente con i seguenti identificativi: - **appartamento** - Comune di Villaricca, Via Provinciale da Giugliano a Marano (oggi via E. Fermi, 238), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 7, categ. A/2, cl. 3, vani 4; il bene confina a nord con rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, ad est con Via Galileo Galilei e distacco da altro fabbricato, a sud con l'alloggio interno 6 e ad ovest con l'ascensore e le scale, - **cantinole** - la prima - Comune di Villaricca, Via Provinciale da Giugliano a Marano, 220 (oggi via E. Fermi 238), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 20, categ. C/2, cl. 4, consistenza mq. 6, - la seconda - foglio 3, particella 352, sub. 21, categ. C/2, cl. 4, consistenza mq. 1; nel loro insieme confinano a nord con locale condominiale e corridoio di disimpegno, ad est con il locale deposito di proprietà dei debitori esecutati, a sud con via Galileo Galilei (tronco posto a destra per chi guarda il fabbricato da Via E. Fermi) e ad ovest con il locale autoclave.

10. 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;

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero, ogni unità costituisce bene autonomamente utilizzabile; per conseguire più vantaggiose occasioni di vendita sono stati formati tre distinti lotti.

11. 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;

I beni oggetto della presente relazione costituenti i lotti nn. 1 e 2 sono occupati, ad uso non abitativo, da terzi estranei senza contratto, il lotto 1 dalla ..... ed il lotto 2 dal signor ....., l'alloggio costituente il lotto n. 3, è abitato senza titolo dalla famiglia dei signori ....., la cantinola sub 20 (*grande*) è in possesso del signor .....

12. 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 nella procedura esecutiva di cui alla presente.

13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri affrancazione o riscatto;

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.

L'amministratore del condominio è il ....., con domicilio in Marano di Napoli, Via Lazio, 31/a, il quale ha comunicato a mezzo posta elettronica, che a carico dei debitori esecutati, come si evince dall'attestazione allegata, risulta un debito complessivo per quote condominiali ordinarie di € 790,93.

14. 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 gli immobili in questione sono posti in una zona centrale ad altissima densità abitativa con vocazione residenziale e commerciale nelle immediate vicinanze della grande viabilità intercomunale, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia residenziale realizzata tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70; data la loro specifica destinazione d'uso, la tipologia e la particolare localizzazione, gli immobili pignorati godono di una ottima commerciabilità, anche tenendo conto della recettività del mercato in un periodo di crisi come l'attuale.

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 delle vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella zona.

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 Villaricca; dov'è posta l'unità immobiliare, oggetto della presente stima, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di € 8.50/mq/mese per i locali commerciali e di € 4.00/mq/mese per i depositi posti ai piani seminterrati, per cui il canone lordo su base annua è di € 52.332,00.

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 € 36.632,40.

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 ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5 %.

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

$$V = 36.632,40 / 0,045 = € 814.044,44.$$

### **immobile n. 2 - lotto n. 2**

Il canone mensile per immobili con caratteristiche simili (deposito/garage per 4/5 posti auto) di € 5.00/mq/mese per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 6.240,00.

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 € 4.368,00.

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 ad uso deposito/autorimessa; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5 %

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

$$V = 4.368,00/0.045 = € 97.066,00.$$

#### **immobile n. 3 e 4 - lotto n. 3**

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

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

$$V = 4.200,00/0.03 = € 140.000,00.$$

#### **Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:**

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella stessa zona della città di Villaricca, il cui prezzo è oscillato nella forbice, tra 1.200,00 e 1.500,00 € al mq. di sup. utile per gli immobili ad uso commerciale, valori ridotti del 40% per i depositi seminterrati e tra 1.700,00 e 2.000,00 € al mq. di sup. convenzionale (*s.u. + 25% sup. balconi + 60% cantinole*) per gli immobili ad uso abitativo, differenze dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al piano, alla localizzazione, alla vicinanza con strutture pubbliche, etc..

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, risulta essere pari a:

#### **immobile n. 1 - lotto n. 1**

$$\text{- mq. } 532.60 \times \text{€./mq. } 1.350,00 = \text{€ } \mathbf{719.010,00}$$

#### **immobile n. 2 - lotto n. 2**

$$\text{- mq. conv. } 104.00 \times \text{€./mq. } 810,00 = \text{€ } \mathbf{84.240,00}$$

#### **immobile n. 3 e 4 - lotto n. 3**

$$\text{- mq. conv. } 70.45 \times \text{€./mq. } 1.850,00 = \text{€ } \mathbf{130.332,50}$$

Nella formulazione del prezzo dei diversi immobili si è tenuto conto, oltre che di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, anche dello stato locativo, delle condizioni generali del fabbricato, nonché del fatto che la cantinola piccola è abbisognevole della ricostruzione di una parete.

#### **Conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 1473/2006 del R.G.E. promossa dal Sanpaolo IMI S.p.A. in danno ....., posti nel comune di Villaricca, rispettivamente ai piani seminterrato,

terra e primo del fabbricato posto alla Via Enrico Fermi, con accesso condominiale dal civico 238; individuati in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile n. 1 - lotto n. 1** - unità a destinazione commerciale posta ai piani terra e seminterrato del fabbricato, riportata in catasto con gli identificativi Comune di Villaricca - Via Provinciale Giugliano Marano, 212, 214, 216 (*oggi via E. Fermi 230, 232, 234, 240*), piano terra e seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 1, categ. D/8, cl. 1. Il bene nel suo insieme, confina a nord e a sud con Via Galileo Galilei, ad est con distacco da altro fabbricato e con la rampa di accesso al piano seminterrato e ad ovest con Via Enrico Fermi;
- **immobile n. 2 - lotto n. 2** - unità attualmente adibita a deposito ma con destinazione d'uso ufficiale ad autorimessa, posta al piano seminterrato del fabbricato, riportata in catasto con gli identificativi Comune di Villaricca - Via Provinciale da Giugliano a Marano (*oggi via E. Fermi*), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 24, categ. C/6, cl. 4, consistenza mq. 111. Il bene nel suo insieme confina a nord con Via Galileo Galilei (*tratto posto a destra del fabbricato guardandolo da via E. Fermi*), ad est con area di distacco da altro fabbricato, a sud con la rampa di accesso al piano seminterrato e ad ovest con il locale garage di proprietà.....
- **immobili n. 3 e 4 - lotto n. 3** - unità abitativa posta al primo piano interno sette con annesse due cantinole poste al piano seminterrato; le unità sono riportate in catasto rispettivamente con i seguenti identificativi: - **appartamento** - Comune di Villaricca, Via Provinciale da Giugliano a Marano (*oggi via E. Fermi, 238*), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 7, categ. A/2, cl. 3, vani 4; il bene confina a nord con rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, ad est con Via Galileo Galilei e distacco da altro fabbricato, a sud con l'alloggio interno 6 e ad ovest con l'ascensore e le scale, - **cantinole** - la prima - Comune di Villaricca, Via Provinciale da Giugliano a Marano, 220 (*oggi via E. Fermi 238*), piano seminterrato, foglio 3, particella 352, sub. 20, categ. C/2, cl. 4, consistenza mq. 6, - la seconda - foglio 3, particella 352, sub. 21, categ. C/2, cl. 4, consistenza mq. 1; nel loro insieme confinano a nord con locale condominiale e corridoio di disimpegno, ad est con il locale deposito di proprietà dei debitori esecutati, a sud con via Galileo Galilei (*tronco posto a destra per chi guarda il fabbricato da Via E. Fermi*) e ad ovest con il locale autoclave;

è pari pertanto in cifra tonda a:

**- lotto n. 1 - € 766.500,00 (euro settecentosessantaseimilacinquecento/00);**

**- lotto n. 2 - € 90.500,00 (euro novantamilacinquecento/00);**

**- lotto n. 3 - € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).**

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, 9 novembre 2010

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) copie titolo di proprietà;

g) certificato amministratore condominio;

h) parcella.