

*Andrea Casillo*  
*Perito Edile*

**Tribunale Civile di Napoli Nord**

3<sup>^</sup> sezione

G.E. dott.ssa Fabrizia FIORE

Giudizio: procedura di espropriazione immobiliare n. 688/16 promossa da Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A., in danno del

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

## **Premessa**

Con provvedimento del 18 ottobre 2018, il G.E. dott.ssa Fabrizia FIORE, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, con studio in Afragola alla Via Calvanese, 68, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 688/2016 dell'R.G.E. promossa dalla Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A., in danno

Il 22 ottobre 2018, 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. Ugo GRECO, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso ai beni pignorati per il successivo 1° febbraio 2019 ore 15,30.

Nella data fissata, l'accesso ai beni si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo alla presenza del custode giudiziario (*cfr. verbali di accesso allegati*).

## **espletamento del mandato**

1. *verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;*

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Giovanni Cesàro da Napoli, del 20 dicembre 2016 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, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.

Dal riscontro tra la certificazione ipo-catastale, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso ed il titolo di proprietà, si evince inoltre che, i dati catastali indicati sono univoci e corrispondenti.

2. *identificazione dei diritti reali, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti;*

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore precedente, con l'atto notificato ai debitori esecutati il 31 ottobre 2016, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà della seguente unità immobiliare:

di proprietà in comune ed indivisa dei debitori esecutati,

- unità immobiliare ad uso abitativo posta nel Comune di Giugliano in Campania zona Varcaturò, al piano terra del fabbricato posto al Viale dei Pini Nord, 8 (*terza stradina a sinistra per chi imbocca viale dei Pini Nord da via Ripuaria, secondo fabbricato a destra*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 72, particella 1115, sub. 11, avente accesso diretto dalle scale del fabbricato.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, è quello indicato nell'atto di compravendita per Maria Luisa Danna da Napoli del 19 novembre 2007, repertorio n. 96141. Il bene è in comunione legale tra i debitori, signori

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione del fabbricato di cui è parte il bene indicati nell'atto di pignoramento.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. **beni pignorati e loro descrizione, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica**

Il pignoramento colpisce una unica unità immobiliare, autonomamente utilizzabile, allocata al piano terra (*a destra della scala per chi entra nel fabbricato dalla strada*) del più vasto fabbricato di no recentissima costruzione, posto nel Comune di Giugliano in Campania, zona Varcaturò, al Viale dei Pini Nord, 8 (*terza stradina a sinistra per chi imbocca viale dei Pini Nord da via Ripuaria, secondo fabbricato a destra*), zona di espansione residenziale, posta nell'estrema periferia ovest del territorio comunale a scarsa densità abitativa, con la presenza di abitazioni sparse in un contesto che ben testimonia l'urbanizzazione abusiva delle periferie, nelle immediate vicinanze della territorio di marina di varcaturò

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è dotato di ampi cortili, in parte attribuiti in via esclusiva agli alloggi del piano terra; lo stesso si presenta come il tipico piccolo condominio residenziale, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e poi



sanato, nelle zone di espansione residenziale lontanissime dal centro cittadino ed in prossimità della linea di costa, a partire dalla prima metà degli anni settanta, con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato per complessivi 4 piani fuori terra.

Nel corso della ispezione effettuata, sono state rilevate trasformazioni rilevanti rispetto alla concessione edilizia in sanatoria di cui è dotato il fabbricato.

Il cespite pignorato, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, in ditta ai debitori eseguiti, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

#### **descrizione immobile**

unità abitativa con uno stato di manutenzione appena dignitoso, posta al piano terra (*ingresso dalla prima porta a destra, per chi entra nelle scale*), con accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente libero da persone e cose e nella disponibilità del custode giudiziario (*cf. verbale d'accesso*), composta dai seguenti ambienti: soggiorno-pranzo nella cui maggiore consistenza è stato ricavato l'angolo cottura, camera da letto e bagno, nella consistenza è compresa un ampio terrazzo a livello, prospiciente la strada.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico in buono stato e funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 43.50 mq. circa, con altezza libera di 2.90 mt. oltre alla superficie del terrazzo pari a mq. 33.00 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 60,00 circa.

Il bene, riportato in catasto in ditta ai debitori eseguiti con gli identificativi, Comune di Giugliano - Via Ripuaria, 8, foglio 72, particella 1115, sub. 11, categ. A/2, cl. 3, vani 3, rendita € 154,94, confina a nord con l'alloggio dello stesso fabbricato int. n. 2 sub 12, ad est con il cortile, a sud con la strada e ad ovest con le scale del fabbricato.

#### **4. identificazione catastale dei beni pignorati**

L'immobile pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta, ai debitori, signori  
con gli identificativi:



- unità immobiliare ad uso abitativa - Comune di Giugliano in Campania - Via Ripuaria, 8 (*oggi viale dei Pini Nord, 8*), piano terra, foglio 72, particella 1115, sub. 11 categ. A/2, classe 3, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 154,94;

dell'immobile pignorato, sono stati reperiti ed allegate alla presente, oltre che la mappa di zona, sia l'estratto catastale storico che le planimetria attuale e pregressa.

Gli atti catastali attuali risalgono al 2004 e sono il risultato di variazioni intervenute a modifica degli originari atti risalenti all'8 febbraio 1985, dalla loro costituzione sono stati modificati per aggiornamenti e redistribuzione degli spazi tra i diversi alloggi del fabbricato, la particella del catasto terreni (*n. 1115 del foglio 72*) su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricato dove oggi è identificato l'immobile oggetto della presente.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 72, part. 1115, sub. 11*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza (*atto di compravendita per notaio Maria Luisa Danna del 19 novembre 2007, rep. 96141*).

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalla attuale planimetria catastale reperita.

##### 5. formazione dei lotti di vendita

L'unità immobiliare pignorata, per la sua conformazione geometrica, per l'allocatione, per la consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si presta indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita.

La costituzione del lotto singolo, tenuto conto delle caratteristiche del bene, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

Il bene pignorato, quindi, per le ragioni indicate, è possibile venderlo in un unico lotto così composto:

##### immobile unico - lotto unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, al momento libera da persone e cose e nella disponibilità del custode giudiziario, ubicata in Giugliano in Campania al piano terra del fabbricato posto in zona Varcature, Viale dei Pini Nord, 8, (*terza stradina a sinistra per chi imbecca viale dei Pini Nord da via Ripuaria, secondo fabbricato a destra*), con accesso dalla scala del fabbricato;
- il bene si compone dei seguenti ambienti: soggiorno-pranzo nella dove è stato ricavato l'angolo cottura, camera da letto e bagno, nella consistenza è compreso un

ampio terrazzo a livello, prospiciente la strada; lo stesso confina a nord con l'alloggio dello stesso fabbricato int. n. 2 sub 12, ad est con il cortile, a sud con la strada e ad ovest con le scale del fabbricato;

- l'appartamento è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, Via Ripuaria, 8, foglio 72, p.lla 1115, sub. 11, categ. A/2, cl. 3, vani 3, R.C. € 154,94;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo edilizio abilitativo, per gli abusi fu inoltrata istanza di condono ai sensi della legge 47/85 che a completamento dell'iter procedurale ha portato al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 5566/SAN/86 del 28 settembre 2004, rilasciata dal dirigente tecnico del Comune di Giugliano ai signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], precedenti proprietari del fabbricato;
- prezzo base € 41.000,00 (*euro quarantunomila/00*).

6. ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 13 dicembre 2016, e fino al ventennio precedente si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- il bene pervenne in proprietà ai debitori esecutati, signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Maria Luisa Danna del 19 novembre 2007, rep. 96141, reperito in copia ed allegato alla presente;
- ai dante causa dei debitori, signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], il bene pervenne per acquisto fattone dalla soc. "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]." con atto di compravendita per notaio Maria Luisa Danna del 21 novembre 2005, rep. 91746;
- alla soc. "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", il bene pervenne per acquisto fattone dai signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Mario Ferrara del 7 dicembre 2004, rep. 78805;
- ai signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il bene pervenne per acquisto fattone dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Armida Lombardi del 30 aprile 2003, rep. 33416;
- il terreno su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene pignorato oggetto della presente, pervenne ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], per acquisto



fattone dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto per notaio Flavio Pratico del 1° giugno 1984, reperito in copia ed allegato alla presente; successivamente il 2 ottobre 2002, fu redatto dal notaio Armida Lombardi n. rep. 32636, atto di conferma ed identificazione dati catastali (*reperito in copia ed allegato alla presente*), con il quale i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], senza il loro dante causa e senza alcun riscontro oggettivo, dichiarano che sul terreno acquistato, in epoca antecedente al 30 settembre 1983, erano stati realizzati due corpi di fabbrica abusivi, non citati nell'atto di compravendita.

7. acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas

I beni pignorati sono pervenuti agli odierni debitori con atto con atto di compravendita per notaio Maria Luisa Danna del 19 novembre 2007, rep. 96141, reperito in copia ed allegato alla presente.

8. verificare 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 la 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 di cui è parte l'unità pignorata, fu realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo, per l'abuso edilizio realizzato gli originari proprietari, signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], il 30 settembre 1986 presentarono istanza di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, istanza assunta al prot. n. 33472.

A completamento dell'iter tecnico amministrativo, la richiesta di condono edilizio portò al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 5566/SAN/86 rilasciata il 28 settembre 2004 ai signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Appare necessario far presente che gli originari proprietari del bene oggi pignorato, chiesero il condono edilizio in forza della legge 47/85, tale norma prevede che l'abuso edilizio sia stato realizzato entro il 1° ottobre 1983, data prevista come termine ultimo dalla legge per poter usufruire del beneficio.

Nel caso di specie, il suolo su cui insiste il fabbricato, pervenne alla richiedente il condono, signora [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone con atto per notaio Flavio Pratico del 1° giugno 1984, quindi in epoca successiva al limite temporale fissato affinché l'abuso edilizio realizzato, potesse essere oggetto di richiesta di condono.



Per l'accesso ai benefici della legge sul condono edilizio, sarebbe stato necessario l'esistenza di un dato certo ed inconfutabile che avesse supportato l'esistenza del fabbricato sul suolo in questione alla data del 1° ottobre 1983 (*eventuale sequestro di cantiere da parte delle forze dell'ordine, dichiarazione in catasto, aerofotogrammetria con data certa ecc.*) certo non basta che il proprietario del terreno dichiari unilateralmente, anche se con atto pubblico, la preesistenza del fabbricato, prima dell'acquisto del terreno.

Tra l'altro, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, la planimetria catastale, attuale e pregressa, reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria, è stato accertato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale attuale risalente al 17 settembre 2004, risultante però difforme sia a quanto indicato nei grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria risalenti al 28 settembre 2004 che alle planimetrie catastali costitutive del fabbricato, queste risalenti all'8 febbraio 1985 (*le difformità attengono alla diversa distribuzione della superficie del piano terra tra i diversi appartamenti che lo compongono ed alla modifica dei prospetti oltre che alla ristrutturazione complessiva degli alloggi*).

Per i motivi sopra indicati, il sottoscritto esperto, tenuto conto che il titolo edilizio risulta essere manchevole di una delle condizioni essenziali al suo rilascio, ritiene che l'alloggio è da ritenersi dal punto di vista urbanistico completamente illegittimo.

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

Per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, 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.

Le opere abusive realizzate, nell'ipotesi che il bene pignorato venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, **non possono essere sanate** 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 ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, seppure le opere abusive siano state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista

anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva concernano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

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

I beni pignorati ricadono nella zona urbanistica E/1 (*zona agricola normale*) di cui al Piano Regolatore Generale della città di Giugliano in Campania, adottato dal commissario ad acta con delibera n. 87 del 29 ottobre 1983 e reso esecutivo con decreto sindacale del 18 novembre 1985, visto il decreto del Presidente G. R. n. 15415 del 27 settembre 1985 per le porzioni di fabbricato legittimi, gli interventi consentiti attengono esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti e descritti dalle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Per la determinazione del prezzo di vendita, appare opportuno mettere bene in evidenza che, il valore di stima dell'immobile pignorato, come risultante dalla media dei valori scaturiti dai due diversi metodi di stima (*metodi che non tengono conto delle problematiche urbanistiche in cui versa il bene*), deve essere considerato al netto del fattore negativo relativo all'assenza della legittimità urbanistica. La decurtazione, tenuto conto dell'insanabilità degli abusi è da valutare in misura del 50% del valore di stima.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposta alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

9. ***indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; 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 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;***

Il bene pignorato è libero da persone e cose e nella disponibilità materiale e giuridica del custode giudiziario nominato, avv. Ugo Greco.

10. ***specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;***

Per il bene di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;



- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non esiste una regolare costituzione dell'amministrazione condominiale, sono gli stessi comproprietari che all'evenienza risolvono i piccoli problemi che si presentano;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù gravanti sul suolo su cui è edificato il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati;
- i beni pignorati non risultano essere stati oggetto di sequestro penale.

Al momento quindi, non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso che i beni oggetto della presente vengono aggiudicati per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli

- iscrizione di ipoteca volontaria del 22 novembre 2007 reg. gen. 74941, reg. part. 22755;
- trascrizione pignoramento del 13 dicembre 2016 reg. gen. n. 51595, reg. part. n. 39712.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro i debitori esecutati, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 74941/22755 del 22 novembre 2007, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. con sede in Chieti, contro i debitori, gravante sul bene pignorato;
- pignoramento immobiliare trascritto il 13 dicembre 2016 ai nn. 51595/39712, a favore del creditore procedente, Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A., e contro i debitori, , gravante sul bene oggetto della presente.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene ai beni pignorati di cui alla presente.

12. verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Premesso che il comune di Giugliano non è dotato della verifica demaniale e che non si ha notizia dell'esistenza di un feudo ne è stato possibile verificare l'esistenza della Bolla di investitura o quanto previsto dal diritto feudale e che i beni sono parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che il terreno su cui è edificato, non è e non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.



13. informazioni relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale costituita, i diversi comproprietari si preoccupano di risolvere autonomamente le piccole problematiche che dovessero insorgere

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili per cui si procede.

14. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima:

Poiché l'immobile in questione è posto in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia spontanea non pianificata, realizzato in una zona di espansione periferica della Città di Giugliano in Campania, a scarsa densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali estremamente periferiche in via di sviluppo, con la presenza di poche abitazioni in un contesto che ben testimonia l'urbanizzazione abusiva delle periferie.

Considerata la tipologia, la sua specifica destinazione d'uso e allocazione, il grado di recettività del mercato risulta essere mediocre.

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

determinazione del prezzo di vendita

**stima analitica:**

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona del Comune di Giugliano in Campania dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 300,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 3.600,00.

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 € 2.520,00.

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 2,8 %.

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

$$V = € 4.200,00 / 0,028 = € 90.000,00.$$

#### **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 Città di Giugliano in Campania, il cui prezzo è oscillato tra € 1.300,00 ed € 1.500,00 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 € 1.400,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 60,00 \times \text{€/mq } 1.400,00 = € 84.000,00.$$

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;
- al quesito n. 3 della presente, è stato specificato la superficie utile, quella non residenziale e quella commerciale dell'immobile periziato, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
  - alloggio superficie utile calpestabile mq. 43,50 circa;
  - superficie non residenziale terrazzo mq. 33,00 circa;
  - altezza libera mt. 2.90;
  - superficie commerciale complessiva mq. 60,00;



- al quesito n. 14 della presente 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 ridotto del 50% per la presenza di difformità edilizie e delle illegittimità urbanistiche come già indicato nelle risposte al quesito n. 8;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il bene si presenta utilizzabile;
- il valore determinato, ha tenuto conto che lo stato di occupazione (*libero e nel possesso del custode giudiziario*) è un fattore positivo per la futura eventuale vendita;
- 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 (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e della riduzione per l'assenza di legittimità urbanistica*), non è stato depurato di eventuali spese condominiali insolute, di spese già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che sarebbero rimaste a carico dell'aggiudicatario, in quanto non esiste una amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione;
- per l'assenza dell'amministrazione condominiale, non si conosce l'ammontare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

## **Conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 688/2016 dell'R.G.E. promossa dalla Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A. in danno dei signori

, posti nel Comune di Giugliano in Campania, zona Varcaturò, al piano terra del fabbricato posto al Viale dei Pini Nord, 8 (*terza stradina a sinistra per chi imbecca viale dei Pini Nord da via Ripuaria, secondo fabbricato a destra*), con accesso diretto dalle scale del fabbricato (*prima porta a destra per chi entra nelle scale*), individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati nel corso del sopralluogo:

- **immobile unico - lotto unico**
  - Comune di Giugliano in Campania - Via Ripuaria, 8 (*oggi viale dei Pini Nord, 8*), piano terra, foglio 72, particella 1115, sub. 11 categ. A/2, classe 3, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 154,94;



o lo stesso confina a nord con l'alloggio dello stesso fabbricato int. n. 2 sub 12, ad est con il cortile, a sud con la strada e ad ovest con le scale del fabbricato; al netto delle detrazioni di legge, è pari è pari in cifra tonda ad € **41.000,00** (*euro quarantunomila/00*).

valore medio delle due stime, al netto delle riduzione di legge e degli oneri necessari per la legittimazione urbanistica.

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente i beni, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

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, 20 marzo 2019

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale d'accesso;  
b) rilievo planimetrico;  
c) rilievo fotografico;  
d) atti catastali;  
e) atti urbanistici;  
f) copia titoli di provenienza;  
g) ispezioni ipotecarie;  
h) certificati di stato civile;  
i) parcella.