Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione

G.E. dott.ssa Caterina di Martino

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 1298/2013 promosso da

UNIPOL BANCA S.p.A. in danno [redacted].

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio –

aggiornata ai sensi e per gli effetti della legge n. 132-2015

avente le stesse caratteristiche è di circa € 500,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima è di € 6.000,00.

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 degli indicati costi, il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 4.200,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di parcheggio, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari; tenendo conto di questi parametri, per l'immobile de quo, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3,5%.

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

V = 4.200,00/0.035 = **€ 120.000,00.**

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili similari e nella stessa zona della città di Città di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra € 1.600,00 ed € 2.000,00 al mq. di superficie convenzionale (*sup. utile + 30% della superficie del balcone*), 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 per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa 1.800,00 € al mq. di superficie convenzionale (*prezzo unitario, che per le ragioni di seguito indicate viene ridotto a 1.700,00 €/mq*) per cui il valore di mercato risulta pari a:

sup. conv. mq. 61,45 x €/mq 1.700,00 = **€ 104.465,00.**

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione e alle problematiche urbanistiche.

Ai sensi degli articoli 568 cpc e 173 ter disp. att. cpc modificati dalla legge 132/2015, si precisa che:

- il prezzo unitario medio per mq di superficie convenzionale (€ 1.800,00) rilevato sul mercato immobiliare di zona, è stato ridotto di circa il 6% per l'assenza della garanzia

per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, per cui il prezzo medio applicato è stato di € 1.700,00 per mq. di superficie convenzionale;

- nelle risposte al quesito n. 6 della presente, ultimo capoverso, vengono specificati i dati metrici del bene pignorato, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito riportati:
    - superficie utile calpestabile mq. 61,00 circa;
    - altezza libera mt. 3.30;
    - superficie dei balconi mq. 1.50 circa;
    - superficie commerciale complessiva mq. 78,00;
- nelle risposte al quesito n. 16 sono indicati il valore unitario per metroquadro (*€ 1.700,00 al mq. di superficie convenzionale*) ed il valore complessivo del bene, calcolato con le diverse stime, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo, previste dalla legge;
- il valore determinato indicato nelle conclusione di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), è stato depurato dell'importo di € 6.500,00, necessario affinché l'aggiudicatario possa procedere alla regolarizzazione urbanistica, importo già indicato in risposta al quesito n. 10;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto la ricerca dei valori unitari e quella del canone di locazione utilizzato per la stima analitica, tengono conto delle condizioni del bene accertate dal sottoscritto;
- 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;
- il valore determinato indicato nelle conclusione di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima al netto dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica*), è stato depurato dell'importo comunicato dall'amministratore (*€ 493,08*), relativo alle spese condominiali insolute, già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che rimangono a carico dell'aggiudicatario;
- l'ammontare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ammonta ad € 328,80, come comunicato dall'amministratore con nota a mezzo PEC del 31 dicembre 2015, allegata alla presente;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 1298/2013 del R.G.E. promossa avanti al Tribunale di Napoli, dalla Unipol Banca S.p.A. in danno [redacted] posto nel comune di Napoli, al primo piano, int. uno (*porta di fronte per chi sale le scale*), del fabbricato avente accesso dal civico n. 7 di Via Salita Pontenuovo; individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Napoli - Via Pontenuovo, 7, piano primo, interno 1, sez. VIC, foglio 12, particella 79, sub. 10, categ. A/2, cl. 2, cons. vani 4; lo stesso confina a nord con il cortile del fabbricato, ad est con alloggio di proprietà [redacted], a sud con altro fabbricato riportato in catasto al foglio 12, particella n. 84 e ad ovest con la vanella condominiale;

è pari pertanto ad **€ 105.000,00 (euro centocinquemila/00)**, valore medio arrotondato alla cifra pari tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni similari, al netto delle detrazioni sopra indicate (*mancanza della garanzia per vizi, oneri per la legittimazione urbanistica, oneri condominiali insoluti che rimangono a carico dell'aggiudicatario*).

Appare opportuno precisare che per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di possesso, a quello d'uso ed al grado di manutenzione, alle condizioni urbanistiche, all'assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto nonché per le spese condominiali insolute.

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.

dallo studio, 5 gennaio 2016

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) parcella verbale d'accesso;