

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 di*****

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Premessa

Con provvedimento del 10-11 febbraio 2015, il G.E. dott.ssa Caterina di Martino, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, con studio in Napoli***** , esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1298/2013 del R.G.E. promossa dalla Unipol Banca S.p.A. in danno dei signori*****.

Il 16 marzo 2015, il sottoscritto prestava il giuramento di rito davanti al G.E., che, contestualmente, gli conferiva l'incarico di redigere la perizia di stima dei beni pignorati con i criteri direttivi dell'art. 173 disp. att. c.p.c. di cui al separato verbale d'incarico.

Successivamente, con lettera raccomandata A.R. del 20 marzo 2015, regolarmente pervenuta, fu comunicato al debitore esecutato, la data e l'ora per l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il 1° aprile 2015 ore 16,30. il sopralluogo si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato conferito, furono eseguite senza alcun ostacolo alla presenza del debitore esecutato, (*cf. verbale di accesso allegato*).

espletamento del mandato

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

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio***** , 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 per cui si procede ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

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

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro i debitori esecutati, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca legale***** , a favore della Banca 121 S.p.A., contro il dante causa del debitore***** , gravante sull'unità immobiliare pignorata;

- iscrizione d'ipoteca volontaria*****, a favore di Unipol Banca S.p.A., contro i debitori, gravante sull'unità immobiliare pignorata;
 - iscrizione d'ipoteca legale*****, a favore di Equitalia Polis S.p.A., con sede in Napoli, contro il solo debitore*****, gravante sul 50% dell'unità immobiliare pignorata;
 - pignoramento immobiliare trascritto*****, a favore di Unipol Banca S.p.A. contro i debitori*****, gravante sul bene pignorato;
3. proceda sulla base della documentazione già in atti, alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, altresì indicando il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio:

L'immobile, tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente alla notifica dello stesso, è stato oggetto di due passaggi di proprietà, il primo è l'acquisto da parte dei debitori eseguiti *****con atto di compravendita per notaio *****ed il secondo è l'atto di compravendita con cui il dante causa dei debitori acquistò l'alloggio, oggi pignorato,*****.

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

Alla data di trascrizione del pignoramento per cui si procede*****, il bene era tutto di proprietà dei debitori eseguiti.

5. acquisire, 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 iure hereditas:

Per la corretta identificazione del bene pignorato è stato acquisito lo stralcio del foglio catastale di zona, dove si evince la posizione dei fabbricati rispetto alla particella indicata nel pignoramento, altrimenti non incontrovertibilmente identificabile.

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

Relativamente al titolo di provenienza dei beni pignorati, è stato reperito ed allegato alla presente, copia dell'atto di compravendita per notaio*****, con il quale i debitori*****, acquistarono il bene, oggi pignorato, dal signor*****

descrivere, 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:

L'immobile di cui alla presente relazione di consulenza, è ubicato nel comune di Napoli, al primo piano, int. uno del fabbricato avente accesso dal civico n. 7 di Via Salita Pontenuovo; lo stesso, pervenne ai debitori esecutati, *****, per averlo acquistato in piena proprietà dal signor *****.

Il fabbricato di antichissima costruzione, fu realizzato con struttura portante verticale in muratura di tufo con i solai in parte a volte ed in parte con putrelle e tavelloni, presenta uno stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni, mediocre e non è dotato di ascensore.

Il cespite, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato nel catasto del Comune di Napoli, in ditta, ai debitori, *****con gli identificativi catastali di seguito riportati e con i confini accertati in sede di sopralluogo.

descrizione immobile

unità abitativa, in discreto stato di manutenzione e conservazione, posta al primo piano (*porta di fronte per chi sale le scale*) interno 1, con accesso diretto dal pianerottolo delle scale, attualmente occupato dalla famiglia debitori esecutati, composta dai seguenti ambienti: cucina-pranzo nella cui maggiore consistenza è stato ricavato un w.c., soggiorno e camera da letto con bagno nella consistenza è compreso anche un balconcino in camera da letto.

Allo stato, l'immobile pignorato, presenta le seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture a tempera; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio di cui quello in camera da letto è munita di persiana ad ante in ferro e quella in cucina di grata anch'essa in ferro, tutte le finiture sono in uno stato discreto.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 61,00 mq. circa, con altezza libera di 3.30 mt. oltre alla superficie del balcone pari a mq. 1,50 circa.

L'immobile, riportato in catasto con gli identificativi 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; confina a nord con il cortile del fabbricato, ad est con alloggio di pro-

prietà*****, a sud con altro fabbricato riportato in catasto al foglio 12, particella n. 84 e ad ovest con la vanella condominiale.

6. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione sintetica del bene contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale, gli identificativi catastali attuali (*indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e nel titolo di provenienza*) identificano ed hanno sempre identificato, univocamente, il bene periziato.

7. procedere, 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;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta l'alloggio nella sua consistenza e disposizione interna originaria, la stessa fornisce indicazioni univoche rispetto alla allocazione ed alla identificazione dell'alloggio nello spazio planovolumetrico del fabbricato di cui è parte, non tiene conto però dei lavori di adeguamento funzionale che ha subito con la diversa distribuzione degli spazi interni (*si ribadisce, seppur ad esuberanza, che le opere di adeguamento non incidono sulla univoca identificazione del bene*).

Se il G.E. dovesse ritenere opportuno per il buon esito della procedura, procedere all'aggiornamento della planimetria per renderla perfettamente conforme allo stato dei luoghi, si potrà procedere a variazione catastale di aggiornamento.

8. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (*centro storico*) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, il fabbricato ricade tra le unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono completamente trascritte.

9. indicare 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 e l'immobile pignorato furono realizzati in epoca remota, certamente prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla sua edificazione. E' opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali originari, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana e datati aprile 1940.

Sotto l'aspetto urbanistico post realizzazione, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. è risultato che l'alloggio pignorato, è difforme da quanto originariamente riportato in catasto.

Le difformità riscontrate, attengono al frazionamento della originaria consistenza (in catasto individuata con l'originario sub 10) in due unità autonome, realizzato nel periodo tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 ed alla ristrutturazione e adeguamento funzionale dell'alloggio, con la diversa distribuzione delle tramezzature interne e rifacimento totale delle finiture e degli impianti.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, e dell'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti e/o richieste di titolo autorizzativo e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate, 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, seppure le opere abusive, fossero 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.

Per la legittimazione urbanistica, l'aggiudicatario potrà sanare gli abusi edilizi con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità) prevedendo la sanatoria dell'antico frazionamento e la ristrutturazione interna, come previsto dal regolamento edilizio vigente.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è risultato essere stato mai richiesto, né rilasciato, il permesso di abitabilità.

10. *dire 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;*

L'unità immobiliare pignorata, costituisce un'unica abitazione autonomamente utilizzabile e, quindi, vendibile in un unico lotto.

11. *dire qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) ed indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, n. 1078;*

L'immobile è stato pignorato per l'intero, lo stesso costituisce un'abitazione autonomamente utilizzabile, non divisibile.

12. *accertare 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;*

L'immobile è occupato dalla famiglia dei debitori esecutati.

13. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

La casistica del quesito, non ricorre nella procedura esecutiva di cui alla presente.

14. *indicare 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 di affrancazione o riscatto;*

Il bene pignorato non rientra 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.

Il condominio è amministrato da*****, il quale ha comunicato a mezzo sms, che a carico dei debitori esecutati, come si evince dalla stampa dell'SMS, allegata alla presente, risulta un debito di circa 600,00 per quote condominiali ordinarie e straordinarie.

15. determinare 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 popolare e popolosa della Città di Napoli ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone popolate del centro urbano, realizzata a partire dalla prima metà del XV° secolo, con la presenza di abitazioni civili miste a quelle popolari ed ultra popolari, di attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo scadente stato di conservazione delle parti comuni del patrimonio immobiliare posto nel centro della città.

Considerata la destinazione d'uso e la tipologia del bene, tenuto conto che è posto in una delle zone più popolate, depresse e disagiate della città della città, trattandosi di alloggio nella media di zona, rispetto al mercato immobiliare tradizionale dell'ambito territoriale omogeneo, il grado di recettività del mercato risulta essere appena sufficiente.

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

determinazione del prezzo di vendita degli 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.

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 Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità 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 simili; 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:

$$V = 4.200,00/0.035 = \mathbf{\text{€ } 120.000,00}.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili e nella stessa zona della 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 per cui il valore di mercato risulta pari a:

$$\text{sup. conv. mq. } 61,45 \times \text{€/mq } 1.800,00 = \mathbf{\text{€ } 110.610,00}.$$

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***** , 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***** , 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 cetocinquemila/00)** valore medio arrotondato alla cifra pari tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili.

Appare opportuno precisare che 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 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.

Napoli, 3 agosto 2015

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile