

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli Nord

3[^] sezione

G.E. dott.ssa Paola CASERTA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 217/2022 promosso da

RED SEA SPV S.r.l. in danno del signor XXXXXXXXX + 1.

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

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)



Premessa

Con provvedimento del 25 settembre 2023, il G.E. dott.ssa Paola CASERTA, 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 Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 217/2022 dell'R.G.E. promossa dalla RED SEA SPV S.r.l. in danno dei signori XXXXXXXX.

Il 27 settembre 2023, 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. Giorgio PARISI, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso al bene pignorato per il successivo 31 ottobre 2023 ore 16,00.

Nella data fissata, l'accesso al bene si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievo planimetrico e fotografico nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo alla presenza del custode giudiziario e dei debitori (*cf. verbale di accesso allegato*).

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 Giulia Barbagallo da Palermo, del 19 luglio 2022 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 procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella sua nota di trascrizione dell'8 luglio 2022 ed alla descrizione riportata nel titolo di provenienza (*alloggio pervenuto in comune ed indiviso ai debitori, con atto di compravendita del 1° luglio 2008, per notaio Maria Luisa D'Anna da Napoli, repertorio n.97302*).



Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dello stato civile è risultato che i debitori, signori XXXXXXXX sono tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

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 eseguiti il 30 maggio 2022, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato posto nel Comune di Sant'Antimo, alla Via Matilde Serao, civici 3 e 5, con accesso esclusivo, direttamente dalla strada civico 3:

- alloggio posto al piano terra/rialzato del fabbricato (*con ingresso esclusivo direttamente dalla strada attraverso un cancelletto pedonale che immette nel piccolo cortile pertinenziale*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub. 4, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 247,90.

Il diritto di proprietà del bene pignorato è pervenuto ai debitori per averlo acquistato con atto di compravendita del 1° luglio 2008, per notaio Maria Luisa D'Anna da Napoli, repertorio n. 97302, acquisito in copia ed allegato alla presente.

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 della particella indicata 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 è parte il bene pignorato; 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 la piena proprietà dell'appartamento allocato al piano terra di un fabbricato di non recentissima costruzione, posto nel Comune di Sant'Antimo nella



zona semiperiferica posta alla periferia Ovest del centro urbano, nelle immediate vicinanze della grande viabilità intercomunale di collegamento con i comuni di Aversa, Giugliano e Melito (*Via Appia*), in via Matilde Serao civico 3; l'accesso all'alloggio avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso un cancello pedonale che immette in un piccolo cortile ad uso esclusivo dal quale poi si entra nell'abitazione.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, si presenta come il tipico piccolo condominio residenziale di concezione moderna, somigliante vagamente ad una stecca di villette a schiera, realizzato abusivamente in assenza di regolare titolo abilitativo, nelle zone di espansione periferiche del territorio comunale, formatesi a partire dalla prima metà degli anni ottanta del secolo scorso con interventi edilizi che ampliarono il centro urbano cittadino; lo stesso, di forma rettangolare, costituito da 2 piani fuori terra, fu realizzato con la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato; caratterizzano il compendio l'assenza dell'ascensore, la presenza di due accessi carrabili che immettono in aree cortilizie separate e annesse ad altri beni estranei alla presente procedura esecutiva.

Il cespite pignorato, riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo, in ditta ai debitori eseguiti, ognuno per i propri diritti, con gli estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di cui appresso.

descrizione immobile

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al piano terra, avente accesso diretto ed esclusivo dalla strada attraverso un cancello pedonale che immette nel piccolo cortiletto pertinenziale e dal quale si entra nell'abitazione, attualmente utilizzata come abitazione dai debitori che ci vivono con la propria famiglia, composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno nella cui maggiore consistenza è ricavato l'angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere da letto e bagno, nella consistenza sono compresi un balcone a livello su parte del quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio ed il cortiletto fronte strada.

L'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, 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 e vetro, sono muniti di persiane ad ante in ferro.



L'alloggio è allacciabile alla rete di distribuzione del gas metano ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile pari a 64.00 mq. circa, con altezza libera di 2,90 mt., oltre alla superficie del balcone, del ripostiglio e del cortile pari a mq. 20,00 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 80,00 circa.

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Sant'Antimo, foglio 5, particella 506, sub. 7, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 4, R.C. 289,22, l'alloggio confina a nord e ad est con il cortile annesso ad altro alloggio, a sud con la via M. Serao e ad ovest con l'alloggio dello stesso fabbricato avente accesso dal civico n. 5.

4. identificazione catastale dei beni pignorati

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

- **immobile unico** - Comune di Sant'Antimo, foglio 5, particella 506, sub. 7, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Rendita € 289,22;

dell'immobile pignorato, sono stati reperiti, ed allegati alla presente, oltre che la mappa di zona, l'estratto catastale storico e le planimetrie (*attuale e precedente*).

I dati catastali indicati nel pignoramento, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso.

Gli atti catastali attuali risalgono al 2007; l'immobile fu accatastato per la prima volta nel 1993 come unità in corso di costruzione e poi nel 1995 come unità definita ad uso deposito, successivamente nel 2007 come abitazione nello stato di fatto e destinazione attuale; la particella del catasto terreni (*506 del foglio 5*) su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricato dove oggi è allibrato il bene pignorato.

5. formazione dei lotti di vendita

L'unità immobiliare pignorata, per la sua conformazione geometrica, per l'allocazione, 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, così composto:



immobile unico - lotto unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in Sant'Antimo, al piano terra del fabbricato posto alla Via Matilde Serao, civico 3, abitato dai comproprietari debitori esecutati;
 - l'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti: saletta d'ingresso, ampio soggiorno pranzo nella cui maggiore consistenza è ricavato l'angolo cottura, due camere da letto, piccolo disimpegno e bagno, nella consistenza è compreso un balcone a livello su cui insiste un piccolo ripostiglio ed il cortile esclusivo;
 - l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Sant'Antimo, foglio 5, particella 506, sub. 7, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 4, Rendita € 289,22 e confina a nord e ad est con il cortile annesso ad altro alloggio, a sud con la via M. Serao e ad ovest con l'alloggio dello stesso fabbricato avente accesso dal civico n. 5;
 - lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza riportata in catasto per diversa allocazione di due tramezzature e del bagno;
 - il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in assenza di titolo edilizio autorizzativo, per gli abusi commessi l'originario proprietario dell'intero fabbricato di cui è parte il bene, inoltrò, il 30 marzo 1987 prot. 6952, domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, la quale a completamento dell'iter tecnico-amministrativo ha portato al rilascio della concessione in sanatoria n. 1051/05 alla dante causa dei debitori, signora XXXXXX (*reperiti ed allegate alla presente*);
 - dalla verifica della legittimità urbanistica, sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato il cambio di destinazione d'uso (*da deposito ad abitazione*) un ampliamento della superficie utile, non residenziale e del volume (*realizzazione del ripostiglio esterno e del balcone*) oltre alla modifica dei prospetti, abusi di cui se ne è dato conto al successivo punto 8;
 - prezzo base € 69.000,00 (*euro sessantanovemila/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, 30 maggio 2022, e fino al ventennio precedente si rilevano due passaggi traslativi:

- il bene pervenne ai debitori, signori XXXXXXXXXX, per averlo acquistato dalla signora XXXXXX, in comunione legale dei beni, con atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna da Napoli del 1° luglio 2008, repertorio n. 97302;
- l'immobile pervenne al dante causa dei debitori, signora XXXXXXXX, per acquisto fattone dalla signora XXXXXXXX con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Alfonso Monda da Giugliano del 5 marzo 1992, rep. 90727.

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

Il bene pignorato pervenne ai debitori eseguiti, signori XXXXXXXXXX per averli acquistato in comunione legale dei beni, con atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna da Napoli del 1° luglio 2008, rep. 97302; l'atto di compravendita è stato acquisito 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 nella prima metà degli anni '80 del secolo scorso, abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo edilizio, per gli abusi edilizi realizzati l'originario proprietario inoltrò nei termini, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, assunta al protocollo del Comune di Sant'Antimo in data 30 marzo 1987 al n. 6952, pratica n. 1680.

A completamento dell'iter procedurale tecnico-amministrativo, l'istanza di condono edilizio ha portato al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 1051/05 del 23-24 febbraio 2005.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. ed il grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria è risultato che **l'alloggio pignorato è totalmente difforme a quanto autorizzato con il rilascio del condono e quindi abusivo.**



Gli abusi edilizi riscontrati, attengono alla trasformazione totale di un ex deposito in abitazione, realizzazione ex novo del ripostiglio esterno e del balcone oltre alla modifica dei prospetti anteriore e posteriore.

Per gli abusi edilizi accertati non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Sant'Antimo, ulteriori titoli edificatori abilitanti, varianti ai titoli edilizi già rilasciati, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

La realizzazione delle trasformazioni riscontrate, non sono autorizzabili tenuto conto degli standard e regolamenti urbanistici vigenti.

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 il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, vengano aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che lo stesso 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 sia le ragioni di credito per cui si procede che gli abusi edilizi, 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, nonostante le opere abusive 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 riguardano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

L'immobile pignorato non potrà essere sanato nemmeno per le vie ordinarie con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità e/o CILA a sanatoria) in quanto la norma urbanistica vigente nella



zona ove è posto il fabbricato, non consente la realizzazione e/o la sanatoria di nuovi volumi e superfici residenziali.

La condizione urbanistica di insanabilità in cui versa il bene pignorato ed il cui ripristino dello stato dei luoghi non è praticabile (trattasi di piano intermedio la cui demolizione, senza coinvolgere beni estranei alla procedura, non è possibile) crea una indiscutibile condizione di in commerciabilità dello stesso dopo il trasferimento per effetto della procedura esecutiva.

Detta limitazione, dovendo rendere comunque appetibile il bene pignorato, può essere compensata solo con una sostanziale riduzione del valore di mercato, quantificabile in almeno il 50% dello stesso, in modo che l'aggiudicatario possa farsi carico delle problematiche derivanti dalla particolare condizione urbanistica.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è stato accertato che non stato mai rilasciato il certificato di abitabilità.

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

Il bene pignorato ricade nella zona urbanistica H/2 (*parco attrezzato*) di cui alle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale di Sant'Antimo, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3597 del 28 aprile 1983, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, alla conservazione dell'esistente con il permesso a costruire singolo, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione, che qui si intendono completamente trascritte.

La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte 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, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è abitato dai debitori esecutati, signori XXXXXXXXXX.



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 che rimangono a carico degli aggiudicatario;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù, gravanti sul suolo su cui è edificato il fabbricato di cui è parte il bene pignorato;
- 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:

- trascrizione pignoramento dell'8 luglio 2022 reg. gen. n. 34766, reg. part. n. 26499;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 3 luglio 2022 reg. gen. n. 36202, reg. part. n. 7087.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato e contro il debitore esecutato, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare trascritto l'8 luglio 2022 ai nn. 34766/26499, a favore del creditore procedente, RED SEA SPV S.r.l. contro i debitori, signori XXXXXXXX, gravante sul bene oggetto della presente;
- iscrizione d'ipoteca volontaria del 3 luglio 2008 ai nn. 36202/7087, a favore di Banca Popolare di Novara con sede in Novara, contro i debitori, signori XXXXXXXX, gravante sull'immobile pignorato.



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 Sant'Antimo 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 il bene è 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, i comproprietari all'occorrenza si preoccupano di risolvere le problematiche che insorgono.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene immobile 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 una zona residenziale semi periferica della città di Sant'Antimo a discreta densità abitativa, aventi le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, sviluppatasi a partire dai primi anni '80 del secolo scorso, a ridosso dei centri urbani con insediamenti abitativi composti da piccoli fabbricati familiari, con viabilità collegata alle arterie principali del territorio comunale, con la diffusa presenza di abitazioni civili comprese in piccoli complessi muniti di accessori e pertinenze, ma con attività commerciali e di servizio ancora in fase di sviluppo, con insediamenti abitativi che ben testimoniano lo stile dell'edilizia pianificata rispetto alle previsioni di sviluppo urbanistico.

Tenuto conto della destinazione d'uso, della tipologia, dell'allocazione, degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato, il grado di recettività del mercato risulta essere 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 similari, 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 della Città di Sant'Antimo dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 550,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 6.600,00.

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 25% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 4.950,00.

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 3%.

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

$$V = \text{€ } 4.950,00 / 0,03 = \text{€ } 165.000,00.$$

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 Sant'Antimo, il cui prezzo è oscillato tra € 1.400,00 ed € 1.800,00 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, ed in particolare all'assenza dell'ascensore, etc., considerato 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 1.600,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il suo valore di mercato risulta pari pertanto a:

sup. commerciale mq. 80,00 x €/mq 1.600,00 = **€ 128.000,00.**

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 alle problematiche urbanistiche, di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dei diversi ambiti territoriali omogenei.

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- 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:
 - superficie utile mq. 64,00 circa;
 - altezza libera - 2.90 mt.;
 - balcone ripostiglio e cortile superficie mq. 20,00;
 - superficie commerciale complessiva mq. 80,00;
- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;



- 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% in modo da compensare l'assenza della legittimità urbanistica e la non sanabilità degli abusi rilevati;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto, il dato economico unitario utilizzato, per la stima, è stato determinato confrontando beni omogenei e con uguali caratteristiche tipologiche e di utilizzazione accertate nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- 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 l'amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione..

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 217/2022 dell'R.G.E. promossa dalla RED SEA SPV S.r.l. in danno dei signori XXXXXXXXXX, posti nel Comune di Sant'Antimo, al piano terra del fabbricato alla Via Matilde Serao, civico 3, con accesso direttamente dalla strada attraverso il piccolo cortile esclusivo, costituente un lotto unico riportati in catasto con gli identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso:

- **immobile unico - lotto unico** - alloggio riportato nel catasto del Comune di Sant'Antimo, foglio 5, particella 506, sub. 7, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 4, R.C. 289,22, lo stesso confina a nord e ad est con il cortile annesso ad altro alloggio, a



sud con la via M. Serao e ad ovest con l'alloggio dello stesso fabbricato avente accesso dal civico n. 5;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda, è pari a:

- immobile unico - lotto unico - € 69.000,00 (euro sessantanovemila/00);

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, 8 aprile 2024

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 titolo di provenienza;
g) ispezione ipotecaria;
h) parcella.

