

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

V[^] sezione

G.E. dott. Guglielmo MANERA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 191/2022 promosso dalla
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in danno del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Premessa

Con provvedimento del 15 novembre 2022, il G.E. dott. Guglielmo MANERA, 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 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 191/2022 dell'R.G.E. promossa dalla XXXXXXXXXXXX in danno del XXXXXXXXXXXX .

Il 16 novembre 2022, 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, notaio Andrea VALENTE, fu fissato appuntamento per l'accesso al bene pignorato per il 16 dicembre 2022 ore 11,00.

Nella data prevista, alla presenza del creditore, XXXXXXXXXXXX , del suo procuratore XXXXXXXXXXXX e del custode giudiziario, l'accesso si tenne senza alcun ostacolo; nel corso dello stesso furono eseguiti il rilievo planimetrico e fotografico degli immobili pignorati nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (*cf. verbale 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 Nicola Capuano da Napoli del 5 maggio 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 catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, tra l'altro, si evince che i dati catastali indicati nel pignoramento sono univocamente riconducibili alla descrizione dei beni riportati nel titolo di provenienza con cui pervennero al debitore (*compravendita per notaio Paolo Guida da Napoli del 27 ottobre 2000, rep. 8529*) ed alla nota di trascrizione del pignoramento del 4 maggio 2022.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile pignorato è utilizzato ad uso abitativo dal creditore procedente, XXXXXXXXXXXX , la quale ci vive con la propria famiglia (*cf. verbale d'accesso*).

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 procedente, con l'atto notificato al debitore esecutato il 15 marzo 2022, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliare:

- unità immobiliare ad uso abitazione, posta nel Comune di Napoli, al quarto piano del fabbricato a cui si accede dal civico n. 276 di Via Posillipo, con annessa cantinola al piano seminterrato, riportato in catasto con gli identificativi sez. CHI, foglio 29, particella 310, sub. 15, categ. A/2, classe 9, consistenza vani 8.5, R.C. 2.831,47;
- unità immobiliare ad uso autorimessa, posta nel Comune di Napoli, al piano terra del fabbricato a cui si accede dal civico n. 276 di Via Posillipo, riportato in catasto con gli identificativi sez. CHI, foglio 29, particella composta nn. 312 e 310, sub. 23, categ. C/6, classe 7, consistenza mq. 14, R.C. 70,13.

Il diritto di proprietà dei beni pignorati in capo al debitore (*alloggio con annesso box auto e cantinola pertinenziale*), corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza, atto di compravendita per notaio Paolo Guida da Napoli del 27 ottobre 2000, rep. 8529, trascritto il 14 novembre 2000 ai nn. 23665/15563.

All'originario proprietario, i cui eredi li vendettero al dante causa del debitore, gli immobili pignorati pervennero per acquisto fattone dalla società costruttrice con atto per notaio Nicola Monda da Napoli del 22 dicembre 1966 rep. 61452.

I due titoli sono stati acquisiti in copia ed allegati alla presente, in entrambi i dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, nell'atto più antico vengono indicati con il n. di scheda con i quali furono accatastati la prima volta e poi fino ad oggi mai modificati.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata agli atti della procedura.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nel pignoramento ed in tutti gli atti del processo.

La mappa catastale è stata confrontata con l'aerofotogrammetria e la foto satellitare della zona, i tre 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 la piena proprietà dell'alloggio con annessa cantinola pertinenziale e box auto, ognuno autonomamente utilizzabile, posti nel Comune di Napoli, alla Via Posillipo, 276, (*strada privata che si diparte dal civico 276 di via Posillipo e arriva a via Petrarca*), nel fabbricato identificato con l'interno n. 3, denominato "Magnolia" facente parte del più vasto complesso edilizio identificato come "Parco Gaio", rispettivamente ai piani seminterrato la cantinola, terra il box auto e quarto l'alloggio.

Al fabbricato, di non recentissima costruzione (*primissimi anni '60*), si accede direttamente dalla via pubblica attraverso un varco carrabile che immette sulla strada privata interna che conduce al fabbricato.

L'appartamento è parte di un fabbricato residenziale, tipologicamente riconducibile ad un condominio ad un'unica scala di buona qualità, composto da sette piani fuori terra oltre al seminterrato; lo stesso fu realizzato con strutture portanti, verticali ed orizzontali in cemento armato con un grado di manutenzione generale delle parti comuni sufficiente, nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati segni di deterioramento che potessero creare pericoli e/o che necessitassero di interventi di recupero ad esclusione di piccoli distacchi d'intonaco sui frontini e le soffitte dei balconi.

La zona residenziale dove sono posti i beni, fu completata a partire dalla seconda metà degli anni '50 del secolo scorso, con interventi edilizi moderni che integrarono e/o sostituirono i vecchi fabbricati della zona costiera della città.

L'alloggio, dotato di doppio accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porte di fronte ed a destra per chi esce dall'ascensore*) è posto al quarto piano del fabbricato, il box auto è

è al piano terra nel cortile posteriore, in angolo tra il viale d'ingresso ed il cortile del fabbricato mentre la cantinola è al piano seminterrato nel tronco del corridoio di disimpegno che si apre a sinistra per chi entra dalle scale (*ultima porta a destra*).

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è dotato del servizio di portierato, di doppio ascensore, del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali con amministrazione condominiale regolarmente costituita, attualmente affidata XXXXXXXXXXXX del foro di Napoli.

Gli immobili pignorati, come riportati nella planimetria di rilievo allegata, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato, XXXXXXXXXXXX , con gli estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

descrizione alloggio

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale buono, utilizzata quale abitazione dall'occupante/creditore, il quale ci vive con la propria famiglia e nella disponibilità del custode giudiziario, posta al quarto piano del fabbricato (*quinto fuori terra*), interno n. 15, con doppio accesso diretto del pianerottolo della scala (*porte di fronte ed a destra per chi esce dagli ascensori*), composta dai seguenti ambienti: ampia saletta d'ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno doppio, cucina, tre camere e tre bagni, completano il bene due balconate panoramiche prospicienti il soggiorno ed un balcone a servizio della cucina.

Il fabbricato di cui è parte il bene, di forma rettangolare, servito da un'unica scala a cui si accede dalla viabilità interna al parco, percorrendo l'ampio atrio, non è sul fronte strada ed è dotato di un cortile interno da dove è possibile accedere ai diversi box e dove affacciano gli alloggi in esso presenti; lo stesso risalente alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso, presenta la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato con doppio impianto di ascensore.

Allo stato l'immobile pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni sono rivestite con lastre di marmo, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili, i pavimenti del salone e dei bagni sono in marmo, nelle camere da letto e nel disimpegno sono in legno, quello della cucina è in gres; le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni in alluminio/legno sono muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti ed in buono stato, è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 156.00 mq. circa, con altezza libera di 3,00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a complessivi 22.00 mq. circa.

descrizione cantinola

unità immobiliare ad uso deposito posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dal corridoio di disimpegno condominiale, attualmente in uso all'occupante/creditore e nella disponibilità del custode giudiziario (*cf. verbale d'accesso*), composta da un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del corridoio di disimpegno.

Il bene è dotato delle seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres rosso, le pareti ed il soffitto sono intonacate, non esistono infissi ad esclusione della porta d'ingresso pedonale in legno; lo stesso presenta la superficie utile pari a 8.00 mq. circa con altezza libera di mt. 2,80.

L'appartamento con annessa cantinola pertinenziale è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Via Posillipo, 276, sez. CHI, foglio 29, particella 310, sub. 15, piani seminterrato e quarto int. 15, categ. A/2, cl. 9, cons. vani 8.5, R.C. € 2.831,47; l'alloggio confina a nord con l'abitazione dello stesso fabbricato int. 13, ad est con la viabilità del parco, a sud con la parte del cortile ove è posto l'ingresso alla scala del fabbricato e ad ovest con la scala del fabbricato e con l'alloggio int. 14.

descrizione box auto

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano terra del fabbricato, con accesso diretto dal cortile condominiale, attualmente in uso all'occupante/creditore e nella disponibilità del custode giudiziario, composta da un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile, utilizzabile per il parcheggio di auto e deposito di cose di casa.

L'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres rosso, le pareti ed il soffitto sono intonacate ed imbiancate con pitture a calce, non esistono infissi ad esclusione della porta d'ingresso carrabile, del tipo basculante in metallo.

Il locale, dotato di impianto elettrico essenziale (*punto luce*), presenta la superficie utile pari a 13.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di 2.80 mt.

L'immobile, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Via Posillipo, 276, sez. CHI, foglio 29, particelle 312 e 310, sub. 23, piano terra int. 19, categ. C/6, cl. 7, cons. 14.00, R.C. € 70,13; confina a nord e ad ovest con il cortile condominiale ad est con alloggio del portiere e a sud con box int. 18.

Per tutto quanto sopra descritto, la superficie commerciale complessiva dell'alloggio, della cantinola e del box, calcolata con i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari a mq. 200,00 circa.

4. identificazione catastale beni pignorati

L'alloggio ed il box pignorati oggetto della presente, sono riportati in catasto, in ditta al debitore esecutato, XXXXXXXXXXXX , con i seguenti identificativi:

- **alloggio con cantinola** - Comune di Napoli, Via Posillipo, 276, sez. CHI, foglio 29, particella 310, sub. 15, piani seminterrato e quarto int. 15, categ. A/2, cl. 9, consistenza vani 8.5, Rendita Catastale € 2.831,47;
- **box auto** Comune di Napoli, Via Posillipo, 276, sez. CHI, foglio 29, particelle 312 e 310, sub. 23, piano terra int. 19, categ. C/6, cl. 7, consistenza mq. 14.00, Rendita Catastale € 70,13.

Dei beni pignorati sono stati reperiti ed allegati alla presente, l'estratto storico catastale, le planimetrie e la mappa di zona.

Gli atti catastali attuali risalgono al 15 febbraio 1965, dalla loro costituzione, non sono stati mai modificati, le particelle del catasto terreni (*foglio 218 nn. 504 e 506*), su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrispondono a quella dove oggi sono allibrati i beni.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*sez. CHI, fg. 29, part. 310, sub. 15 e 23*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nell'atto di provenienza in favore del debitore.

Non sono state rilevate difformità sostanziali che potessero compromettere la univoca identificazione dei beni pignorati, tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi,

quest'ultimo come risultante dopo la ristrutturazione degli spazi interni e quanto riportato dalla planimetria catastale reperita.

5. *dire se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote;*

I beni di cui alla presente, alla data di trascrizione del pignoramento, 15 marzo 2022, erano di proprietà, piena ed esclusiva, del debitore esecutato, XXXXXXXXXXXX , per averli acquistati con atto per notaio Paolo Guida da Napoli del 27 ottobre 2000, rep. 8529.

6. *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica;*

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

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

7. *formazione dei lotti di vendita*

La piena proprietà dei beni pignorati, per la loro natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita.

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

I beni pignorati, sono vendibili in unico lotto così identificato:

immobili uno e due lotto unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annessa cantinola pertinenziale e box auto, in uso all'occupante/creditore XXXXXXXXXXXX , ubicati in Napoli ai piani seminterrato, terra e quarto del fabbricato denominato palazzo magnolia, posto in Via Posillipo, 276, parco Gaio;
- l'alloggio si compone di ampia saletta d'ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno doppio, cucina, tre camere e tre bagni, completano il bene due balconate panoramiche prospicienti il soggiorno ed un balcone a servizio della cucina;

- la cantinola si compone di un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota del corridoio di disimpegno;
- il box auto si compone di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare con il pavimento alla stessa quota del cortile da dove si accede;
- l'alloggio con la cantinola pertinenziale sono riportati in catasto alla sez. CHI, foglio 29, particella 310, sub. 15, piani seminterrato e quarto int. 15, categ. A/2, cl. 9, consistenza vani 8.5, Rendita Catastale € 2.831,47, lo stesso confina a nord con l'abitazione int. 13, ad est con la viabilità del parco, a sud con la parte del cortile ove è posto l'ingresso alla scala e ad ovest con la scala e con l'alloggio int. 14;
- il box auto è riportato in catasto alla sez. CHI, foglio 29, particelle 312 e 310, sub. 23, piano terra int. 19, categ. C/6, cl. 7, consistenza mq. 14.00, Rendita Catastale € 70,13, lo stesso confina a nord e ad ovest con il cortile condominiale ad est con alloggio del portiere e a sud con box int. 18;
- per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati non risulta rilasciata l'autorizzazione di abitabilità;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione di modifiche interne, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il fabbricato di cui sono parte i beni, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza della licenza edilizia del 439 del 19 giugno 1961 e successiva variante n. 664 dell'8 luglio 1963, entrambe, al momento non reperibili e non consultabili;
- prezzo base lotto unico € 1.375.000,00 (*euro un miliontrecentosettantacinquemila/00*).

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

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 15 marzo 2022, e fino al ventennio precedente si rileva il solo passaggio traslativo a favore del debitore esecutato, (*atto di compravendita per notaio Paolo Guida da Napoli del 27 ottobre 2000, rep. 8529*).

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

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

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento, sono conformi a quelli attuali, gli stessi consentono la univoca identificazione degli immobili pignorati.

10. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Gli atti catastali reperiti all'N.C.E.U., rappresentano la cantinola, il box e l'alloggio pignorato nella loro originaria disposizione interna (al netto delle modifiche interne conseguenti la ristrutturazione dell'alloggio); le modifiche interne all'alloggio, non compromettono la univoca identificazione, ragione per cui si ritiene di non dover procedere alla rettifica catastale.

La planimetria catastale reperita è quella originaria, la stessa comprende l'alloggio la cantinola ed il box; successivamente alla presentazione in catasto, in sede di censimento degli immobili, al box furono assegnati, d'ufficio, identificativi autonomi senza che venisse richiesta la presentazione di una nuova planimetria, ragione per cui il box non ha la sua autonoma rappresentazione grafica, la consistenza è riportata sulla planimetria originaria dell'alloggio e della cantinola.

Per il buon esito della procedura, se il G.E. ed il delegato alla vendita dovessero ritenere necessaria la planimetria autonoma del box, bisogna procedere ad inoltrare all'Agenzia del Territorio la variazione per planimetria mancante.

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

Relativamente alla provenienza del bene pignorato, sono stati reperiti ed allegati alla presente copia dell'atto di compravendita per notaio Paolo Guida da Napoli del 27 ottobre 2000, rep. 8529 con cui i beni oggi pignorati pervennero al debitore, e quello precedente, redatto dal notaio Nicola Monda da Napoli del 22 dicembre 1966, rep 61452 con cui il costruttore del fabbricato vendette i beni pignorati ai danti causa del debitore.

12. 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 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 di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, fu realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso, in forza della licenza edilizia del 439 del 19 giugno 1961 e successiva variante n. 664 dell'8 luglio 1963.

Per il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del Comune di Napoli, il fascicolo delle pratiche edilizie, in quanto al momento lo stesso è chiuso e non praticabile, motivo per cui gli atti in esso depositati non sono consultabili.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. (*unico atto tecnico reperibile*), è risultato che l'immobile, nella sua attuale consistenza non è conforme a quanto riportato in catasto.

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state rilevate opere e/o elementi che testimoniano una radicale ristrutturazione interna dell'appartamento la cui esecuzione è subordinata al rilascio di un titolo edilizio autorizzativo (*autorizzazione, DIA, SCIA, CILA ecc*); titolo che dalle ricerche non risulta essere mai stato presentato/rilasciato/richiesto.

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

Nell'ipotesi che dopo l'aggiudicazione, il nuovo proprietario, per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, riesca ad accertare la presenza di eventuali difformità del bene pignorato rispetto ai titoli edilizi rilasciati per la sua edificazione, si fa presente che **non risulta applicabile** la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica prevista dal 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, in considerazione 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*), poi convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*),

come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se le opere abusive che saranno accertate successivamente alla presente, rientrassero per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.12.2005, n. 2699 e successive (*le conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva attengono al fatto che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

E' comunque possibile procedere alla legittimazione urbanistica dell'alloggio pignorato in riferimento alla sola ristrutturazione interna (*questa riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale ed i grafici di rilievo dello stato dei luoghi*), con l'inoltro di una istanza di sanatoria ai sensi degli articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità*) per il rilascio di un Permesso a Costruire e/o di CILA/SCIA in sanatoria.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria delle opere interne, possono essere quantificati, in via del tutto prudenziale, in € 6.000,00, importo che tiene conto delle oblazioni, dei diritti amministrativi e degli onorari del professionista incaricato.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona Bb (*espansione recente*) di cui all'art. 33 delle norme d'attuazione della 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, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, per le attuazioni particolari si rinvia al citato articolo delle norme di attuazione, che qui si intende per completamente trascritto

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare, di contro l'ambito territoriale è sottoposto al vincolo ambientale e rientra tra le tutele previste dal Piano Paesaggistico tenuto conto dei vincoli ambientali che tutelano il territorio e la linea costiera della Città (*l'area ove è posto il fabbricato è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39, 431/85 e del Decreto Leg.vo 490/99 e rientra nel piano territoriale paesistico di Posillipo in zona a protezione integrale*).

13. verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica:

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo autorizzativo, nel caso di specie dalle indicazioni contenute nella zonizzazione di PRG non avendo il riscontro con il titolo edilizio,

il bene ha destinazione d'uso residenziale con annessa cantinola e box parcheggio, destinazioni compatibili con la zona urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica è previsto solo nel caso di trasferimento di terreni non interessati da costruzioni e/o a cui è stata modificata la destinazione d'uso (*parcheggi, piazzali di manovra, rimessaggi etc.*).

14. *riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122;*

L'unica planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., è quella dell'alloggio, sulla stessa è rappresentata anche la cantinola ed il box anche se questo è censito con altri identificativi rispetto alla cantinola; la planimetria rappresenta lo stato dei luoghi dell'alloggio antecedente le modifiche interne, rilevate nel corso dell'accesso; la stessa consente la univoca identificazione dei beni pignorati.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nei registri immobiliari.

Il sottoscritto ritiene non necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122.

15. *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;*

I beni pignorati, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, sono nel possesso della XXXXXXXXXXXX in forza del contratto di locazione (*allegato alla presente*) registrato il 18.09.07, rinnovatosi automaticamente e non opponibile alla procedura.

16. *informazioni relative alle spese di gestione condominiale ad eventuali procedimenti in corso*

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

L'amministratore del condominio è XXXXXXXXXXXX , con studio in Napoli, Via Stazio, 3, il quale ha comunicato che, alla data del 20 ottobre 2023, l'amministrazione condominiale vanta un credito nei confronti del debitore esecutato di € 3.999,91.

17. 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 procedimenti giudiziari civili;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non rientrano tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- i beni pignorati non risultano essere stato oggetto di sequestro penale.

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

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato ed avente ad oggetto il bene pignorato di cui alla presente, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 16775/2840 del 30 marzo 2009, a favore della XXXXXXXXXXXX con sede in Fabriano, contro il debitore XXXXXXXXXXXX , gravante sugli immobili pignorati, per complessivi € 700.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 34680/6015 del 3 settembre 2009, a favore del XXXXXXXXXXXX , contro il XXXXXXXXXXXX , gravante sugli immobili pignorati, per complessivi € 1.004.504,00, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina sez. di Gaeta;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 868/120 del 14 gennaio 2010, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Torino, contro il XXXXXXXXXXXX , gravante sugli immobili pignorati, per complessivi € 365.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina sez. di Gaeta;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 34580/6789 del 22 dicembre 2010, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Verona, contro il debitore XXXXXXXXXXXX , gravante sugli immobili pignorati, per complessivi € 1.850.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23344/2663 del 20 settembre 2012, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma, contro il debitore XXXXXXXXXXXX , gravante sugli immobili pignorati, per complessivi € 2.578.728,00;
- trascrizione di contratto preliminare ai nn. 14192/10866 del 10 marzo 2009, a favore del creditore procedente, XXXXXXXXXXXX , contro il debitore XXXXXXXXXXXX , avente ad oggetto gli immobili oggi pignorati;
- trascrizione di domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica ai nn. 28117/20609 del 2 luglio 2009, a favore XXXXXXXXXXXX con sede in Torino, contro il debitore XXXXXXXXXXXX avente ad oggetto gli immobili oggi pignorati;
- trascrizione di domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti ai nn. 33658/24427 del 10 agosto 2009, a favore di XXXXXXXXXXXX , contro il debitore XXXXXXXXXXXX , avente ad oggetto gli immobili pignorati;
- trascrizione di domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti ai nn. 35832/23923 del 30 dicembre 2010, a favore di XXXXXXXXXXXX contro il debitore XXXXXXXXXXXX , avente ad oggetto gli immobili pignorati;
- trascrizione di sequestro conservativo ai nn. 24098/16868 del 5 agosto 2011, a favore di XXXXXXXXXXXX contro il debitore XXXXXXXXXXXX fino alla concorrenza di € 1.621.417,51, avente ad oggetto gli immobili pignorati;
- pignoramento immobiliare trascritto il 4 maggio 2022 ai nn. 12817/9660, a favore del creditore procedente, signora XXXXXXXXXXXX , contro il debitore, XXXXXXXXXXXX , avente ad oggetto i beni di cui alla presente.

Nel caso il bene venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, saranno cancellate le trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate.

18. 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 per il bene oggetto della presente procedura.

19. indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità, ivi inclusi quelli artistici, storici, paesaggistico, idrogeologico etc.;

I beni pignorati non sono gravati da diritti reali a favore di terzi e non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

20. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene al bene pignorato di cui alla presente.

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

Dalle verifiche effettuate è risultato che i beni non sono e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

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

Come già anticipato, il bene pignorato è parte di un fabbricato dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita; l'amministratore è XXXXXXXXXXXX, con studio in Napoli, Via Stazio, 3, il quale ha comunicato che, alla data del 20 ottobre 2023, l'amministrazione condominiale vanta un credito nei confronti del debitore esecutato maturato nell'anno corrente e nel precedente di € 3.999,91 (cfr allegati).

23. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;

Poiché gli immobili in questione, sono posti in una zona residenziale di prestigio della Città di Napoli, a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di buon livello e discreta qualità del tessuto sociale, con la presenza di abitazioni civili di cui molte panoramiche, attività commerciali e di servizio, strutture sanitarie, scolastiche e di pubblica sicurezza, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia residenziale con insediamenti abitativi progettualmente moderni e con viabilità collegata alle arterie principali del territorio comunale, costituitasi nelle aree libere ad ovest del centro urbano in ottemperanza alle previsioni di sviluppo urbanistico.

Considerata la tipologia, l'allocazione, gli accessori e la loro specifica destinazione d'uso, il grado di recettività dei beni da parte del mercato immobiliare, risulta molto alto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quelli pignorati sono in condizione di essere immediatamente fruibili e quindi, capaci di produrre reddito nell'immediato, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite.

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 Sant'Agnello dove sono posti gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 2.700,00 (*dei quali circa 400,00 € per il box auto*), per cui il canone lordo su base annua da considerare ai fini della stima, è di € 32.400,00.

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 € 24.300,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili 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 all'1,8 %, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = € 24.300,00 / 0,018 = € 1.350.000,00.$$

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 Napoli, il cui prezzo è oscillato tra € 7.600,00 ed € 8.400,00 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 € 8.000,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

sup. commerciale mq. 200,00 x €/mq 8.000,00 = € 1.600.000,00.

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 (*piano attico con ampio terrazzo in condominio signorile con annessi due posti auto*) 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 e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

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

- il valore indicato nelle conclusioni di cui appresso, 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 specificata la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale dei beni periziati, dati che, seppur ad esuberanza, seguito indicati:
 - alloggio superficie utile calpestabile mq. 156,00 circa;
 - superficie non residenziale balconi mq. 22,00 circa;
 - alloggio altezza libera mt. 3,00;
 - cantinola superficie utile mq. 8,00 circa;
 - cantinola altezza libera mt. 2,80;

- box auto superficie utile mq. 13,00 circa;
 - box auto altezza libera mt. 2,80;
 - superficie commerciale complessiva mq. 200,00 circa;
- al quesito n. 22 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo dei beni;
 - il valore indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto complessivamente di 6.000,00 € necessari alla legittimazione urbanistica dell'alloggio relativamente alle modifiche interne, come indicato al punto 12;
 - il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il prezzo unitario è riferito a beni nelle stesse condizioni generali;
 - il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte del creditore, non è opponibile alla procedura;
 - 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 e dell'importo necessario alla legittimazione urbanistica*), è stato depurato dei debiti condominiali maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente come comunicato dall'amministratore per complessivi € 3.999,91;
 - non si ha notizia di procedimenti penali relativi al bene in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 191/2022 dell'R.G.E. promossa dalla XXXXXXXXXXXX in danno del XXXXXXXXXXXX , posti nel Comune di Napoli, rispettivamente la cantinola al piano seminterrato, il box auto al piano terra e l'alloggio al quarto piano, individuati in catasto con i seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **alloggio con annessa cantinola pertinenziale** - Comune di Napoli, al quarto piano del fabbricato con accesso dal n. 276 di Via Posillipo, con annessa cantinola al piano seminterrato, riportato in catasto con gli identificativi sez. CHI, foglio 29, particella 310, sub. 15, categ. A/2, classe 9, consistenza vani 8.5, R.C. 2.831,47;

- **box auto** - Comune di Napoli, al piano terra del fabbricato con accesso dal n. 276 di Via Posillipo, riportato in catasto alla sez. CHI, foglio 29, particella composta nn. 312 e 310, sub. 23, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14, Rendita Catastale € 70,13;
- l'alloggio confina a nord con l'abitazione dello stesso fabbricato int. 13, ad est con la viabilità del parco, a sud con la parte del cortile ove è posto l'ingresso alla scala del fabbricato e ad ovest con la scala del fabbricato e con l'alloggio int. 14;
- il box auto confina a nord e ad ovest con il cortile condominiale ad est con alloggio del portiere e a sud con box int. 18;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda, è pari ad euro 1.375.000,00 (euro unmilione trecentosettantacinquemila/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 del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 7 novembre 2023

l'esperto
Andrea Casillo, perito edile