

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli Nord

3[^] sezione

G.E. dott. Antonio CIRMA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 52/2020 promosso da FINO

2 SECURITISATION S.r.l. in danno del signor [REDACTED].

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

Via Romolo Murri, 25 ex 24 - tel. 081 852 65 45 - 80024 Afragola (NA)



Premessa

Con provvedimento del 4 giugno 2022, il G.E. dott. Antonio CIRMA, 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. 52/2020 dell'R.G.E. promossa da FINO 2 SECURITISATION S.r.l. in danno del signor [REDACTED].

L'8 giugno 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, avv. Lucia CERQUA, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso ai beni pignorati per il successivo 24 giugno 2022 ore 10,30.

Nella data prevista, in compagnia del custode giudiziario, furono identificati gli immobili pignorati e fu accertata l'assenza del debitore e/o di qualcuno che potesse consentire l'accesso.

Il 19 luglio 2022, previo appuntamento stabilito dal custode giudiziario con il debitore, 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 (*cfr. 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 Antonio TROTTA da Pavia, del 28 febbraio 2020 in sostituzione della documentazione ipocatastale, 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 nota di trascrizione del 25 febbraio 2020 ed alla descrizione dei beni riportata nel titolo di provenienza (*alloggio, lastrico solare e box auto in catasto al foglio 34, particella 428, sub 39, 34 e 28, pervenuti in proprietà al debitore, con atto di compravendita del 23 dicembre 1996, per notaio Elio Bellecca da Napoli, repertorio n. 38285*).

Dalle ricerche effettuate è risultato che i beni pignorati sono di proprietà esclusiva del debitore, signor [REDACTED], perché acquistati quando ancora era di stato civile celibe (*il matrimonio è avvenuto il 1° luglio 2000*), come si evince dal certificato di matrimonio in copia allegato alla presente (*oltre 3 anni dopo l'acquisto*).

2. **indentificazione 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 27 dicembre 2019, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari di proprietà del signor [REDACTED], facenti parte del fabbricato posto nel Comune di Marano di Napoli, alla Via Castrese Scaja, civico 16:

- alloggio posto al quinto piano del fabbricato, riportato in catasto al foglio 34, particella 428, sub. 39, categ. A/2, classe 5, consistenza vani 7, R.C. 506,13;
- lastrico solare posto al sesto piano del fabbricato, riportato in catasto al foglio foglio 34, particella 428, sub. 28, categ. F/5;
- box auto posto al piano seminterrato del fabbricato, riportato in catasto al foglio 34, particella 428, sub. 34, categ. C/6, classe 1, consistenza mq. 23, R.C. 57,02;

Il diritto di piena proprietà dei beni pignorati è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 23 dicembre 1996, per notaio Elio Bellecca da Napoli, rep. 38285, 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 dei beni pignorati, 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 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 tre unità immobiliari, autonomamente utilizzabili (*alloggio, box auto e lastrico solare non accessibile*), tutte allocate nello stesso fabbricato (*box al piano seminterrato, alloggio al quinto ed ultimo piano e sovrastante lastrico solare di copertura*) di non recentissima costruzione, posto nel Comune di Marano di Napoli, località Masseria Romano - Costa di San Gaudioso, nella estrema periferia sud del territorio comunale (*zona collinare a ridosso del confine con Napoli quartiere Pianura*), nelle immediate vicinanze della viabilità intercomunale; l'alloggio ha accesso dalla scala condominiale del fabbricato, il box ha accesso dal viale condominiale ad est del fabbricato mentre al lastrico solare si accede con una scala amovibile da posizionare sul terrazzo dell'alloggio pignorato.

Il fabbricato di cui sono parte tutti i beni pignorati, si presenta come il tipico condominio residenziale, realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo edilizio abilitativo (*l'alloggio pignorato successivamente alla sua edificazione è stato ampliato con la realizzazione di un nuovo vano sull'originario terrazzo a livello*), nelle zone di espansione dell'estrema periferia del territorio comunale, formatesi a partire dalla prima metà degli anni ottanta del secolo scorso con interventi edilizi che ampliarono il nucleo di vecchie masserie agricole preesistenti; lo stesso, di forma pressoché rettangolare, è dotato di una unica scala a cui si accede dagli spazi condominiali interposti tra due fabbricati che si dipartono dalla strada; lo stesso, dotato di ascensore, fu realizzato con la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato per complessivi 6 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Appare opportuno far presente che il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, sorge a ridosso del ciglio di un costone (*probabilmente denominato Costa di San Gaudioso*) posto a nord della frazione "Masseria Romano" **il quale presenta evidenti e gravissimi problemi di dissesto idrogeologico**, dissesti che hanno portato allo sgombero di svariati fabbricati nella zona tra cui uno posto nelle immediate vicinanze di quello in questione.



Il dissesto idrogeologico della zona ha causato danni, seppur non ancora gravi a livello strutturale, anche allo stesso fabbricato di cui sono parte i beni pignorati come si evince da lesioni presenti nell'alloggio (cfr rilievo fotografico allegato).

Di detti dissesti, nonostante la formale richiesta inviata al Comune di Marano di Napoli, non si è riuscito ad avere notizie certe, anche in relazione a provvedimenti di protezione civile.

I cespiti pignorati, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli, in ditta al debitore esecutato, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

immobile n. 1 - alloggio sub 39

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale discreto, posta al quinto piano interno 17 (*porta di fronte per chi sale le scale*), avente accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente abitato dal debitore esecutato che ci vive con la propria famiglia, composta dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina-pranzo, salottino, corridoio di disimpegno, due camere da letto e due bagni, nella consistenza sono compresi un balcone ed un ampio terrazzo a livello.

Per la corretta visione dell'immobile, in particolare dei distacchi causati dai cedimenti geologici della zona, si invita a visionare con attenzione il rilievo fotografico dello stato dei luoghi allegato alla presente.

L'alloggio pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pittura lavabili; tutti i pavimenti sono in gres ceramico, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica; l'abitazione, allacciabile alla rete di distribuzione del gas, è dotata dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento oltre al camino in cucina ed i condizionatori, tutti funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile pari a 118.00 mq. circa, con altezza libera di 2,90 mt. ad esclusione del salottino il quale ha il soffitto inclinato con altezza libera minima di mt. 2,45, oltre alla superficie del balcone e del terrazzo, pari a mq. 93.00 circa.

Per tutto quanto sopra descritto, la superficie commerciale dell'alloggio, calcolata con i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari a mq. 150,00 circa.



L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Via Castrese Scaja, 16, foglio 34, particella 428, sub. 39, piano quinto, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 7, rendita € 506,13, confina a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fabbricati, dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con la scala e con via Castrese Scaja e ad ovest con l'alloggio int. 16, con la scala e con il viale di disimpegno tra fabbricati.

immobile n. 2 - box auto sub 34

unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dall'area cortilizia posta ad est del fabbricato, attualmente in uso al debitore esecutato, signor [REDACTED] nella disponibilità giuridica del custode giudiziario (*cfr verbale d'accesso*), composta da un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di accesso, utilizzabile per il parcheggio di auto e deposito di cose.

L'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con pavimento in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacate e pitturate, non esistono infissi ad esclusione della porta d'ingresso carrabile, del tipo avvolgibile in ferro.

Il locale, dotato di impianto elettrico essenziale (*punto luce*), presenta la superficie utile pari a 24.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di 2.85 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 26,00.

L'immobile, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Traversa di Via Romano, 16 (*oggi Via Castrese Scaja, 16*), foglio 34, particella 428, sub. 34, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 1, cons. mq. 23, rendita € 57,02; confina a nord con box interno 6, ad est con l'area cortilizia da dove si accede, a sud con il box interno 4 e ad ovest con il box interno 3.

immobile n. 3 - lastrico solare sub 28

unità immobiliare ad uso lastrico solare coprente l'intera superficie del quinto piano del fabbricato (*composto dall'alloggio pignorato e da quello adiacente*).

Il bene, nel corso del sopralluogo non è stato ispezionato in quanto privo di scala di accesso. Per potervi accedere occorre necessariamente montare una scala amovibile sul terrazzo dell'appartamento pignorato che smonti sul lastrico solare, attualmente lo stesso è nel possesso del debitore esecutato, signor [REDACTED] e nella disponibilità



giuridica del custode giudiziario (*cfr verbale d'accesso*), il lastrico si compone di un unico spazio, di forma pressoché rettangolare, senza barriere perimetrali di protezione, non vi sono finiture particolari e/o impianti tecnologici di dotazione, la pavimentazione è composta da un manto di asfalto bituminoso, dal punto di vista dimensionale il lastrico dovrebbe avere presumibilmente una superficie complessiva di circa 230,00 mq.

L'immobile, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Traversa di Via Romano, 16 (*oggi Via Castrese Scaja, 16*), foglio 34, particella 428, sub. 28, piano sesto, categ. F/5; lo stesso confina a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fabbricati dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con via Castrese Scaja e ad ovest con il viale di disimpegno tra fabbricati.

4. identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili pignorati oggetto della presente, sono riportati in catasto, in ditta al debitore esecutato, signor [REDACTED], con i seguenti identificativi:

- **immobile n. 1** - alloggio - Comune di Marano di Napoli - Via Castrese Scaja, 16, foglio 34, particella 428, sub. 39, piano quinto, categ. A/2, cl. 5, consistenza vani 7, rendita € 506,13;
- **immobile n. 2** - box auto - Comune di Marano di Napoli - Traversa di Via Romano, 16 (*oggi Via Castrese Scaja, 16*), foglio 34, particella 428, sub. 34, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 1, consistenza mq. 23, rendita € 57,02;
- **immobile n. 3** - lastrico solare - Comune di Marano di Napoli - Traversa di Via Romano, 16 (*oggi Via Castrese Scaja, 16*), foglio 34, particella 428, sub. 28, piano sesto, categoria F/5;

degli immobili pignorati, tutti facenti parte dello stesso fabbricato, sono stati reperiti ed allegati alla presente, oltre che la mappa di zona, gli estratti catastali storici, le planimetrie attuali e quella originaria d'impianto per il solo appartamento.

Gli atti catastali originari risalgono al 1996 data della loro costituzione; la particella del catasto terreni (428 ex 251 del foglio 34) su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricato dove oggi sono allibrati i beni pignorati. Il solo alloggio, nel medio termine ha subito ampliamenti della



consistenza con la costruzione sul terrazzo a livello in adiacenza alla originaria cucina, di un nuovo ambiente (*salottino*) successivamente, nel mese di giugno 2007, accatastato come ampliamento/ristrutturazione con la presentazione della nuova planimetria.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 34, part. 428, sub. 39, 34 e 28*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso; gli immobili pignorati sono stati edificati sul suolo indicato nel titolo di provenienza (*atto di compravendita per notaio Elio Bellecca del 23 dicembre 1996, rep. 38285*).

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio.

5. formazione dei lotti di vendita

Le unità immobiliari pignorate (*alloggio, box auto e lastrico solare*), per la loro conformazione geometrica, per l'allocazione, per la consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il loro grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita, così composto:

immobili n. 1, 2 e 3 - lotto unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annesso box auto e lastrico solare di copertura attualmente in uso al debitore esecutato ubicata in Marano di Napoli, al quinto piano int. 17 (*porta di fronte per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Castrese Scaja, civico 16;
- l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: soggiorno, cucina-pranzo, salottino, corridoio di disimpegno, due camere da letto e due bagni, nella consistenza sono compresi un balcone ed un ampio terrazzo a livello;
- il box auto si compone di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare con il pavimento alla stessa quota della corsia di manovra e varco carrabile;
- il lastrico solare copre per intero i due alloggi che compongono il quinto ed ultimo piano del fabbricato di cui uno è quello pignorato;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Marano di Napoli, Via Castrese Scaja, 16, foglio 34, particella 428, sub. 39, piano quinto, categ. A/2, cl. 5, consistenza vani



7, rendita € 506,13 e confina a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fabbricati, dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con la scala e con via Castrese Scaja e ad ovest con l'alloggio int. 16, con la scala e con il viale di disimpegno tra fabbricati;

- il box auto è riportato nel catasto del Comune di Marano di Napoli, Traversa di Via Romano, 16 (*oggi Via Castrese Scaja, 16*), foglio 34, particella 428, sub. 34, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 1, consistenza mq. 23, rendita € 57,02 e confina a nord con box interno 6, ad est con l'area cortilizia da dove si accede, a sud con il box interno 4 e ad ovest con il box interno 3;
- il lastrico solare è riportato nel catasto del Comune di Marano di Napoli, Traversa di Via Romano, 16 (*oggi Via Castrese Scaja, 16*), foglio 34, particella 428, sub. 28, piano sesto, categ. F/5; e confina a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fabbricati dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con via Castrese Scaja e ad ovest con il viale di disimpegno tra fabbricati;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato abusivamente in assenza di qualsiasi titolo edilizio abilitativo, per gli abusi edilizi commessi (*costruzione ex novo del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati*) il debitore quale possessore delle porzioni per cui si procede, il 1° marzo 1995 presentò istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, richiesta assunta al protocollo generale del Comune di Marano al n. 7652 e registrata come pratica 3272/95;
- l'istanza di condono edilizio seppur risultante dai registri informatici del Comune di Marano, non è stata possibile visionarla per irreperibilità, copia della stessa è allegata al titolo di provenienza in favore del debitore, ragione per cui è allegata alla presente;
- ai fini della verifica della legittimità urbanistica occorre far presente che:
 - ✓ l'alloggio in epoca successiva alla richiesta di condono è stato abusivamente ampliato sia per superficie che per volume (*realizzazione salottino*);



- ✓ il fabbricato di cui sono parte i beni ricade in zona agricola vincolata (*vincolo ambientale, rischio idraulico ed idrogeologico, paesaggistico e quello della zona rossa dei campi flegrei*) ragione per cui la condonabilità è subordinata al parere favorevole di tutte le amministrazioni che gestiscono i vincoli;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- al momento, tenuto conto delle norme urbanistiche vigenti, dei vincoli a cui è sottoposta la zona ed in particolare della sentenza n. 44596 del 24 ottobre 2016 della III^a sezione penale della Suprema Corte di Cassazione la quale statuisce definitivamente la non condonabilità di singole porzioni di fabbricati che nel loro insieme superano il limite volumetrico stabilito dalla Legge 724/94 (750 mc. per i nuovi fabbricati), i beni pignorati devono considerarsi abusivi e non condonabili;
- **prezzo base € 78.000,00 (euro settantottomila/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, 25 febbraio 2020, e fino al ventennio precedente si rileva un unico passaggio traslativo:

- i beni pervennero in proprietà esclusiva al debitore esecutato nella loro originaria consistenza (*in catasto fg. 34, p.lla 428, sub. 27, 28 e 34*), signor [REDACTED], con atto di compravendita per notaio Elio Bellecca da Napoli del 23 dicembre 1996 repertorio n. 38285.

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

Per la corretta identificazione dei beni pignorati, oltre all'atto di compravendita per notaio Elio Bellecca da Napoli del 23 dicembre 1996 rep. 38285 con cui pervennero in piena proprietà al debitore esecutato.

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 sono parte le unità pignorate, originariamente fu realizzato abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo edilizio, successivamente per gli abusi edilizi commessi (*costruzione ex novo del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati*) il debitore quale possessore delle porzioni per cui si procede, il 1° marzo 1995 presentò istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94, richiesta assunta al protocollo generale del Comune di Marano al n. 7652 e registrata come pratica 3272/95.

Il fascicolo della richiesta di condono al momento non è reperibile, la domanda con le attestazioni di versamento dell'oblazione e degli oneri concessori è stata reperita in copia in quanto allegata in copia all'atto di proprietà in favore del debitore.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. (*per il solo appartamento è stata reperita sia quella attuale che quella originaria d'impianto*), unici atti tecnici reperibili, **è risultato che l'appartamento nel medio termine tra il primo accatastamento (1996) e la data del sopralluogo di cui alla presente (2022) è stato abusivamente ampliato** sia per superficie che per volume, in particolare è stata rilevata la realizzazione ex novo dell'ambiente denominato salottino sul grafico dello stato dei luoghi allegato alla presente.

Gli abusi edilizi realizzati (*costruzione ex novo del fabbricato e dei beni pignorati oltre il successivo ampliamento*), **non possono essere sanati** ne per le vie ordinarie, mediante l'inoltro di istanze di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01, ne in forza del 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 delle norme urbanistiche vigenti, dei vincoli di inedificabilità insistenti sulla zona ed in particolare della sentenza n. 44596 del 24 ottobre 2016 della III^ sezione penale della Suprema Corte di Cassazione la quale statuisce definitivamente la non condonabilità di singole porzioni di fabbricati che nel loro insieme superano il limite volumetrico stabilito dalla Legge 724/94 (750 mc. per i nuovi fabbricati), alla luce di ciò gli immobili pignorati **devono considerarsi non condonabili, abusivi e non commerciabili dopo l'aggiudicazione per effetto della presente procedura esecutiva.**

Per il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, non risulta essere stato mai chiesto e quindi rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità.



Nell'ipotesi che i beni pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che gli stessi rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

I beni pignorati ricadono in parte nella zona urbanistica E/1 (*zona omogenea agricola a tutela ambientale*) ed in parte in zona E/2 (*zona agricola rada*) di cui al vigente Piano Regolatore Generale della città di Marano di Napoli, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26 aprile 1983 ed approvato con Decreto del Presidente della Amministrazione Provinciale di Napoli n. 8 del 30 gennaio 1987; le norme tecniche di attuazione (*ex art. 36 NTA*), che qui si intendono per completamente trascritte, consentono, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, rientra tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli ambientale, paesaggistico ed a quello della cosiddetta zona rossa dei campi flegrei oltre ad essere compresa nelle aree a rischio idraulico ed idrogeologico.

Qualsiasi intervento edilizio deve, sempre, essere autorizzato preventivamente dalle amministrazioni che gestiscono la tutela dei vincoli.

Alla luce delle problematiche urbanistiche, per la determinazione del prezzo di vendita, appare opportuno mettere bene in evidenza che, il valore di stima dell'immobile pignorato, come risultante dalla media dei valori scaturiti dai due diversi metodi di stima (metodi che non tengono conto delle problematiche urbanistiche in cui versa il bene), deve essere considerato al netto del fattore negativo relativo all'assenza della legittimità urbanistica.

La decurtazione, tenuto conto dell'insanabilità degli abusi è da valutare in misura del 50% del valore di stima.

Si precisa che nonostante sia stata effettuata formale richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC del 25 ottobre 2021 regolarmente ricevuta e protocollata il 26 ottobre 2022 al n. 36031, il Comune di Marano ha ritenuto di non rispondere formalmente nonostante i continui solleciti effettuati di persona direttamente presso gli uffici interpellati (*urbanistica, polizia municipale e polizia municipale-sicurezza*).



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;

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che gli immobili in questione sono tutti nel possesso del debitore esecutato.

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

Per i beni 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 giudiziali civili che rimangono a carico degli aggiudicatari;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù, gravanti sul suolo su cui è edificato il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati;
- i beni pignorati non risultano essere stati oggetto di sequestro penale.

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

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

- iscrizione di ipoteca volontaria del 4 gennaio 2012, reg. gen. n. 529, reg. part. n. 47;
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 4 gennaio 2012, reg. gen. n. 41372, reg. part. n. 5764;
- trascrizione pignoramento del 25 febbraio 2020, reg. gen. n. 8130, reg. part. n. 6191.



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

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 529/47 del 4 gennaio 2012, a favore di Electronic Planet S.r.l. con sede in Vico Equense, gravante sui beni pignorati;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 41372/5764 del 13 settembre 2018, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.r.l. con sede in Milano, gravante sui beni pignorati;
- pignoramento immobiliare trascritto il 25 febbraio 2020 ai nn. 8130/6191, a favore del creditore procedente, FINO 2 SECURITISATION S.r.l., contro il debitore, signor [REDACTED], gravante sui beni oggetto della presente.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Premesso che il comune di Marano di Napoli non è dotato della verifica demaniale, che non si ha notizia dell'esistenza di un feudo, che non è stato possibile verificare l'esistenza della Bolla di investitura o quanto previsto dal diritto feudale e che i beni sono parte di un fabbricato urbano di recente costruzione.

Dalle verifiche effettuate è risultato che il terreno su cui è edificato, non è e non è mai stato gravato da censo, livello e/o uso civico.

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

Nel fabbricato non è costituito il condominio per cui non esistono atti da cui verificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (*cfr. verbale di accesso*).

I diversi proprietari e/o quelli più diligenti o se del caso di chi ha più interesse, di volta in volta, risolvono autonomamente le problematiche che dovessero sorgere.

Da informazioni reperite presso i comproprietari si è verificato che nel fabbricato non esistono spese straordinarie già deliberate non ancora scadute e spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.

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



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

Poiché gli immobili in questione sono posti in una zona residenziale periferica della città di Marano di Napoli a scarsa densità abitativa, aventi le caratteristiche specifiche delle zone periferiche residenziali di espansione, sviluppatasi a partire dalla seconda metà degli anni '80 del secolo scorso avente le caratteristiche specifiche delle zone estremamente periferiche con uno sviluppo ancora embrionale, con la presenza di poche abitazioni in un contesto che ben testimonia l'urbanizzazione abusiva delle periferie scomposta e senza nessuna previsione di sviluppo urbanistico caratterizzate dalla totale assenza di attività commerciali e di servizio e di infrastrutture ancora in fase di sviluppo.

Tenuto conto delle destinazioni d'uso, della tipologia, dell'allocazione, degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche con particolare riferimento al pericolo derivante dagli smottamenti del costone in prossimità del fabbricato ed alle questioni urbanistiche, il grado di recettività del mercato dei beni risulta essere scarso.

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

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica

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

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona del Comune di Marano di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche (*alloggio con box auto*) 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 sfiti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 4.620,00.



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:

$$V = € 4.620,00 / 0,03 = € 154.000,00.$$

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 Marano di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra € 900,00 ed € 1.200,00 al mq. di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa € 1.050,00 al mq. di superficie commerciale (*superficie commerciale alloggio + 50% superficie lorda box + 5% superficie lastrico solare*), per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 174,50 \times \text{€/mq } 1.100,00 = € 183.225,00.$$

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed a quello urbanistico.

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

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, nel caso di specie va tenuto in debito conto l'incidenza dei dissesti geologici, è stato ridotto di una aliquota dell'8% 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 degli immobili periziati, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:



- alloggio superficie utile calpestabile mq. 118,00 circa;
 - superficie non residenziale terrazzo/mq. 93,00 circa;
 - altezza libera alloggio mt. 2.90 altezza mini. salottino mt. 2,45;
 - box auto superficie utile calpestabile mq. 24,00 circa;
 - lastrico solare di copertura mq. 230,00 circa;
 - superficie commerciale complessiva mq. 174,50;
- al quesito n. 14 della presente è stato specificato il valore unitario per metro quadro ed il valore complessivo dei beni;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto del 50% per la presenza di illegittimità urbanistiche insanabili dei beni pignorati, come già indicato nelle risposte al quesito n. 8;
- 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 della garanzia per vizi e della riduzione per la presenza di abusi non sanabili*), non subisce detrazioni per lo stato di occupazione, per effetto della sua inopponibilità;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il bene si presenta con uno stato dignitoso ed utilizzabile;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e della riduzione per l'assenza di legittimità urbanistica*), non è stato depurato di eventuali spese condominiali insolute, di spese già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che sarebbero rimaste a carico dell'aggiudicatario, in quanto non esiste una amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione;
- per l'assenza dell'amministrazione condominiale, non si conosce l'ammontare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.



Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 52/2020 dell'R.G.E. promossa da FINO 2 SECURITISATION S.r.l. in danno del signor [REDACTED], posti nel Comune di Marano di Napoli, "zona masseria Romano", facente parte del fabbricato di via Castrese Scaja, civico 16, con accesso diretto dal pianerottolo delle scale (*alloggio*) e dalle aree cortilizie pertinenziali (*box auto*), individuati in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati nel corso del sopralluogo:

immobile unico - lotto unico

- **alloggio** riportato in catasto del Comune di Marano di Napoli, Via Castrese Scaja, 16, foglio 34, particella 428, sub. 39, piano quinto, categ. A/2, cl. 5, consistenza vani 7, rendita € 506,13, confinante a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fabbricati, dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con la scala e con via Castrese Scaja e ad ovest l'alloggio int. 16, con la scala e con il viale di disimpegno tra fabbricati;
- **box auto** riportato in catasto del Comune di Marano di Napoli, Via Castrese Scaja, 16, foglio 34, particella 428, sub. 34, piano seminterrato, categ. C/6, cl. 1, cons. mq. 23, rendita € 57,02, confinante a nord con box interno 6, ad est con l'area cortilizia da dove si accede, a sud con il box interno 4 e ad ovest con il box interno 3;
- **lastrico solare** riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Marano di Napoli, Traversa di Via Romano, 16 (*oggi Via Castrese Scaja, 16*), foglio 34, particella 428, sub. 28, piano sesto, categ. F/5, confinante a nord con area cortilizia, ad est con area di distacco da altri fabbricati dove è posta la rampa di accesso al seminterrato, a sud con via Castrese Scaja e ad ovest con il viale di disimpegno tra fabbricati;

al netto delle detrazioni di legge, è pari in cifra tonda ad € **78.000,00** (*euro settantottomila/00*), valore medio delle due stime, al netto delle riduzione di legge e degli oneri necessari per la legittimazione urbanistica.



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

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 19 novembre 2022

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale d'accesso;
b) rilievo planimetrico;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali attuali e pregressi;
e) atti urbanistici;
f) copia titolo di provenienza;
g) ispezione ipotecaria;
h) parcella.

