

*Andrea Casillo*  
*Perito Edile*

**Tribunale Civile di Napoli**

5^ sezione

G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n 412/2023 promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

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

*previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli*  
*Via Romolo Marri, 25 ex 21 - tel. 081 85265 45 - 80021 Afragola (NA)*



**Premessa**

Con provvedimento del 18 settembre 2023, il G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE, 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, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 412/2023 promosso [REDACTED].

Il 20 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. Caterina ORDITURA, fu fissato appuntamento per l'accesso al bene pignorato al 12 ottobre 2023, ore 16,00.

Nella data prevista, alla presenza del custode giudiziario e del procuratore del creditore, [REDACTED], l'accesso al bene non si tenne in quanto la debitrice, [REDACTED], non riceve estranei in assenza dei figli, come comunicato telefonicamente dal figlio al procuratore del creditore. Le operazioni peritali furono rinviata al 6 novembre 2023, all'appuntamento parteciparono, oltre al custode giudiziario ed il procuratore del condominio creditore, il figlio della debitrice [REDACTED], nel corso delle stesse furono eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato conferito (*cf. verbali di accesso allegati*).

**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 Dott. Roberto Chiari da Napoli, in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono alla descrizione del bene riportata nel titolo di provenienza (*atto di donazione del 24 aprile 1965, per notaio Italo Pasolini da Napoli, rep. 22538*).



Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza (*questi ultimi nella loro originaria formulazione*).

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'alloggio pignorato è utilizzato dal debitore esecutato, il quale ci vive con la propria famiglia (*cfr. verbali 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 21 giugno 2023, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà della seguente unità immobiliare:

- unità immobiliare ad uso abitativo, posta nel Comune di Napoli, al quarto piano del fabbricato G del vasto complesso edilizio denominato "Parco Pastore" a cui si accede dai civici 21 e 25 di via Girolamo Santacroce; all'alloggio si accede dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale le scale ed a sinistra per chi esce dall'ascensore*), riportato in catasto con gli identificativi sez. MON, foglio 1, particella 247, sub. 15, categ. A/2, classe 7, consistenza vani 7.5, Rendita Catastale € 1.530,00;

Il diritto di proprietà del bene pignorato in capo al debitore, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza, atto di donazione per notaio Italo Pasolini da Napoli del 24 aprile 1965, rep. 22538, trascritto il 18 maggio 1965 ai nn. 25522/17389.

Il titolo di provenienza è stato acquisito in copia ed allegato alla presente, in tutti i passaggi i dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, anche se nell'atto di provenienza gli identificativi vengono indicati con il dato originario.

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 bene pignorato, 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 che possano compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui sono 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 di una unità immobiliare, autonomamente utilizzabile, adibita ad abitazione, posta nel Comune di Napoli, al quarto piano interno n. 78, del fabbricato G facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco Pastore" a cui si accede dal civico n. 25 di via Girolamo Santacroce; l'alloggio ha ingresso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale le scale ed a sinistra per chi esce dall'ascensore*).

Al parco, di non recentissima costruzione (*prima metà degli anni '60*), si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso una rampa carrabile presidiata dalla portineria, che immette nella viabilità interna di disimpegno tra i fabbricati che compongono il vasto complesso edilizio.

L'immobile pignorato è parte di un complesso edilizio residenziale, tipologicamente riconducibile ad un parco privato tipico delle architetture degli anni '60 inseriti nei centri urbani preesistenti; il fabbricato di cui è parte l'alloggio in questione è composto da sei piani fuori terra oltre a quello seminterrato servito da una unica scala, fu realizzato con strutture portanti, verticali ed orizzontali in cemento armato, presenta 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 manutenzione straordinaria impellente.

La zona residenziale dove è posto il bene, fu completata a partire dalla seconda metà degli anni '50 del secolo scorso, con interventi edilizi moderni che integrarono i fabbricati esistenti sul versante orientale della collina del vomero.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è dotato del servizio di portierato (*presente solo all'ingresso del parco sulla rampa che si imbecca dalla strada*), di ascensore per ogni fabbricato, del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali con amministrazione condominiale regolarmente costituita, attualmente affidata all'avv. [REDACTED] del foro di Napoli.



L'unità pignorata posta al quarto piano del fabbricato int. n. 78, ha accesso diretto dalla porta di fronte per chi sale le scale (*porta a sinistra per chi esce dall'ascensore*), alla scala si accede dalla viabilità interna al parco; la stessa come riportata nella planimetria di rilievo allegata, è individuata al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato, signora [REDACTED] con i dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

### **descrizione alloggio**

unità abitativa, con uno stato di manutenzione generale dignitoso nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, utilizzata dalla debitrice signora [REDACTED] la quale ci vive con la propria famiglia, posta al quarto piano del fabbricato, interno n. 78, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale*), composta dai seguenti ambienti: saletta d'ingresso e corridoio di disimpegno, cucina, ampio soggiorno, tre camere da letto e due bagni, completano la consistenza cinque balconi di cui quattro parzialmente panoramici sulla città.

Si precisa che ad esclusione dell'ingresso e del corridoio che sono privi di aerazione diretta, tutti gli altri ambienti hanno finestre e/o balconi.

Il complesso edilizio è dotato di viabilità e camminamenti di disimpegno tra i diversi fabbricati (*la cui proprietà è rimasto in capo alla società costruttrice*); lo stesso risalente alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso, presenta la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato.

Allo stato l'immobile pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili, tutta la pavimentazione è realizzata con marmettoni a scaglie di marmo; le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni in legno sono muniti di avvolgibili in plastica e di infisso esterno in vetro e alluminio.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, funzionanti ed in buono stato, è allacciato alla rete di distribuzione del metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile di 120.00 mq. circa, con altezza libera di 3,05 mt. oltre alla superficie dei balconi pari complessivamente a 20,00 mq.; tutto quanto descritto computa la superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari a 142,00 mq.



L'appartamento è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Via Girolamo Santacroce, 25, sez. MON, foglio 1, particella 247, sub. 15, piano quarto, int. 78, categ. A/2, cl. 7, cons. vani 7.5, R.C. € 1.530,00; l'alloggio confina a nord, a sud e ad ovest con spazi interni al parco, ad est invece confina con le scale e con l'abitazione dello stesso fabbricato int. n. 77 di proprietà del [REDACTED]

4. identificazione catastale beni pignorati

L'alloggio pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta al debitore esecutato, signora [REDACTED], con i seguenti identificativi: Comune di Napoli, Via Girolamo Santacroce, 25, sez. MON, foglio 1, particella 247, sub. 15, piano quarto, int. 78, categ. A/2, cl. 7, cons. vani 7.5, R.C. € 1.530,00;

Del bene pignorato sono stati reperiti ed allegati alla presente, l'estratto storico catastale, la planimetria e la mappa di zona.

Gli atti catastali attuali dell'immobile risalgono al 13 ottobre 1966, dalla loro costituzione, non sono mai stati modificati, le particelle del catasto terreni (*foglio 132 nn. 240, 246, 247 e 251*), su cui fu edificato il parco di cui è parte l'alloggio oggetto della presente, corrisponde a quella dove oggi è allibrato il bene.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*sez. MON, fg. 1, part. 247, sub. 15*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nell'atto di provenienza in favore del debitore (*in quest'ultimo il bene è identificato con il dato originario*).

Non sono state rilevate difformità sostanziali (*ad esclusione del balcone della cucina non riportato dalla planimetria ma presente in tutto il palazzo e delle modifiche alle tramezzature interne*) che potessero compromettere la univoca identificazione del bene pignorato, tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi 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;

Il bene di cui alla presente, alla data di trascrizione del pignoramento, 19 luglio 2023, era di proprietà, piena ed esclusiva, del debitore esecutato, [REDACTED] per essergli pervenuto con atto di donazione per notaio Italo Pasolini da Napoli del 24 aprile 1965, rep. 22538, trascritto il 18 maggio 1965 ai nn. 25522/17389.



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

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.

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

7. formazione dei lotti di vendita

La piena proprietà del bene pignorato, per la sua natura 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.

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

Il bene pignorato, è vendibile in un unico lotto così identificato:

**immobile unico lotto unico**

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, in uso al debitore, signora [REDACTED] ubicato in Napoli al quarto piano, scala G, int. 78 del fabbricato facente parte del vasto complesso edilizio denominato "Parco Pastore" a cui si accede dal civico 25 di via Girolamo Santacroce;
- l'alloggio si compone di saletta d'ingresso e corridoio di disimpegno, cucina, ampio soggiorno, tre camere da letto e due bagni, completano la consistenza cinque balconi di cui quattro parzialmente panoramici sulla città;
- il bene è riportato in catasto alla sez. MON, foglio 1, particella 247, sub. 15, categ. A/2, classe 7, consistenza vani 7.5, Rendita Catastale € 1.530,00, lo stesso confina a nord, a sud e ad ovest con spazi interni al parco, ad est invece confina con le scale e con l'abitazione dello stesso fabbricato int. n. 77 di proprietà [REDACTED];
- per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato non risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità;



- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il complesso edilizio di cui è parte il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie, nn. 1512/61, 1108/62, 901/63, 1389/63 e 285/65, al momento non reperibili e non consultabili, ragione per cui non è possibile verificare la legittimità urbanistica dell'alloggio;
- prezzo base lotto unico € 421.000,00 (euro quattrocentoventunomila/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, 19 luglio 2023, e fino al ventennio precedente si rileva l'unico passaggio traslativo a favore del debitore:

- l'immobile pignorato pervenne al debitore esecutato, signora [REDACTED] [REDACTED] con atto di donazione per notaio Italo Pasolini da Napoli del 24 aprile 1965, rep. 22538, trascritto il 18 maggio 1965 ai nn. 25522/17389.

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 del bene e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento, sono conformi a quelli attuali, gli stessi consentono la univoca identificazione dell'immobile pignorato.

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 l'immobile pignorato nella sua originaria disposizione interna (al netto delle modifiche apportate alle tramezzature interne); le modifiche interne non compromettono la sua univoca identificazione, ragione per cui si ritiene di non dover procedere alla rettifica catastale.



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, è stato reperito ed allegato alla presente copia dell'atto di donazione per notaio Italo Pasolini da Napoli del 24 aprile 1965, rep. 22538, trascritto il 18 maggio 1965 ai nn. 25522/17389.

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 complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso, in forza delle licenze edilizie nn. 1512/61, 1108/62, 901/63, 1389/63 e 285/65.

Per il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del Comune di Napoli, i fascicoli 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, ragione per cui non è possibile verificare la legittimità urbanistica dell'alloggio.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati 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 originariamente riportato in catasto.

Nel corso del sopralluogo effettuato nell'alloggio sono state rilevate opere e/o elementi che testimoniano la ristrutturazione interna dell'alloggio, modifiche alle tramezzature interne la cui realizzazione sarebbe stata subordinata al rilascio di un titolo edilizio autorizzativo (autorizzazione, DIA, SCIA, CILA ecc); titoli che dalle ricerche non risultano essere mai stati presentati/richiesti/rilasciati. Si precisa che potrebbe essere considerata una difformità edilizia anche il balcone della cucina sul lato sud, si ribadisce presente su tutta la verticale, il quale non è rappresentato sulla planimetria catastale.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è risultato 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 ulteriori 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 del bene pignorato in riferimento alla ristrutturazione interna e del balcone della cucina (le opere realizzate in assenza di titolo sono riscontrabili effettuando il confronto tra gli atti catastali ed il grafico 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 € 5.000,00, importo che tiene conto delle oblazioni, dei diritti amministrativi, dei lavori di ripristino e degli onorari del professionista incaricato.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, il fabbricato ricade tra le unità edilizie di recente formazione di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dall'articolo 124 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per 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, di contro l'ambito territoriale è sottoposto al vincolo ambientale (l'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39, 431/85 e del Decreto Leg.vo 490/99 e rientra nel piano territoriale paesistico in zona a protezione integrale).

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

Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile 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, destinazione compatibile 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;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare nella sua configurazione originaria; la stessa consente la univoca identificazione del bene pignorato.

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;

Il bene pignorato, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è abitato dal debitore esecutato, signora [REDACTED], la quale ci vive con la propria famiglia, occupazione non opponibile alla procedura.



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

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

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 ne caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili che possano incidere sul trasferimento dei beni oggetto della presente;
- 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;
- il bene pignorato non risulta 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. 22129/2960 del 29 luglio 2016, a favore del creditore procedente [REDACTED] contro il debitore, signora [REDACTED] gravante sull'immobile pignorato, per complessivi € 10.716,17, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli;
- pignoramento immobiliare trascritto il 19 luglio 2023 ai nn. 22079/17101, a favore del creditore procedente, [REDACTED] contro il debitore, sig. [REDACTED] avente ad oggetto il bene 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.;

Il bene pignorato non è gravato 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 il bene non è e non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'amministratore del condominio è l'avv. [REDACTED] con domicilio in Napoli, [REDACTED] quale ha comunicato che, alla data del 27 gennaio 2024, l'amministrazione condominiale vanta i seguenti crediti nei confronti del debitore esecutato maturati nell'anno precedente e nell'anno in corso pari ad € 2.914,62 mentre la quota annuale ordinaria è pari ad € 1.430,00.

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

Poiché l'immobile in questione, è posto, in una zona residenziale della Città di Napoli, ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, realizzata nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle aree collinari di collegamento tra il centro antico ed il vomero, con discreta qualità del tessuto sociale e la presenza di abitazioni civili, attività commerciali, strutture scolastiche e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia moderna con lo stato di conservazione delle parti comuni più che dignitoso, data la destinazione d'uso, la tipologia e le condizioni



generali oltre al fatto che il fabbricato ed il complesso edilizio di cui è parte gode di una buona viabilità collegata direttamente alle arterie principali del territorio comunale oltre ad essere posto nelle vicinanze della stazione della metropolitana di Salvator Rosa e di piazza Leonardo, il grado di recettività del mercato risulta essere discreto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quello pignorato è in condizione di essere immediatamente fruibile e quindi, capace 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 nelle zone del Comune di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 1.100,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 13.200,00.

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 all'incirca sul 25 % del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 9.900,00.

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 al 2,3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari ad  $\text{€ } 9.900,00 / 0,023 = \text{€ } 430.434,78$ .



**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 al mq. di superficie commerciale, è oscillato tra € 3.200,00 ed € 3.600,00, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, qualità tipologica del circondario etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che gli immobili in questione per il mercato immobiliare della zona hanno un valore di circa 3.500,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari a:

sup. commerciale mq. 142,00 x €/mq 3.400,00 = € **482.800,00**;

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 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 stata specificata la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale del bene periziato, dati che, seppur ad esuberanza, seguito indicati:
  - superficie utile calpestabile mq. 120,00 circa;
  - superficie non residenziale balconi mq. 20,00;
  - altezza libera mt. 3,05;
  - superficie commerciale mq. 142,00 circa;



- al quesito n. 22 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo del bene;
- 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 di € 5.000,00, oneri necessari alla legittimazione urbanistica del bene relativamente alle sole 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 debitore, 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 pari ad € 2.914,62;
- non si ha notizia di procedimenti penali relativi al bene in questione.

### Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 412/2023 promosso [REDACTED]

[REDACTED] posto nel Comune di Napoli, al quarto piano del fabbricato G del vasto complesso edilizio denominato "Parco Pastore" a cui si accede dai civici 21 e 25 di via Girolamo Santacroce, individuato in catasto con i seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Napoli - Via Girolamo Santacroce, 25, sez. MON, foglio 1, particella 247, sub. 15, piano quarto, int. 78, categ. A/2, cl. 7, cons. vani 7.5, R.C. € 1.530,00;
- il bene pignorato confina a nord, a sud e ad ovest con spazi interni al parco, ad est invece confina con le scale e con l'abitazione dello stesso fabbricato int. n. 77 di proprietà del signor [REDACTED]



al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda è pari pertanto in cifra tonda ad € **421.000,00** (*euro quattrocentoventunomila/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni sopra indicate.

Per la determinazione del prezzo unitario di stima 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 (*è proprio il caso del bene in questione*) 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.

Di contro per la redazione della stima, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alla impossibilità di parcheggiare auto e moto liberamente 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, 31 gennaio 2024

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale di accesso;  
b) rilievo planimetrico;  
c) rilievo fotografico;  
d) atti catastali;  
e) copia titoli di provenienza;  
f) ispezione ipotecaria;  
g) attestato amm. condominiale;  
h) parcella.

