

Tribunale Civile di Napoli

5^a sezione

G.E. dott.ssa Elisa ASPRONE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 403/2023 promosso dal

signor [REDACTED] in danno del signor [REDACTED].

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

Premessa

Con provvedimento del 27 febbraio 2024, il G.E. dott.ssa Elisa ASPRONE, 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. [REDACTED].

Il 27 febbraio 2024, 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. Antonio Di NOCERA, fu fissato appuntamento per l'accesso ai beni pignorati PER IL 14 marzo 2024, ore 11,30.

Nella data prevista, alla presenza del custode gi [REDACTED], l'accesso si tenne senza alcun ostacolo, nel corso dello stesso fu concordata la data del 13 marzo 2024 per eseguire i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile pignorato, nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito, operazioni poi regolarmente effettuate (*cfr. i due 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 Giulio Quadri 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 nei titoli di provenienza (*atto di compravendita del 22 marzo 2012, per notaio Fulvio Carrabba da Napoli, rep. 201348*).

Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza.

2. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli: **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, nel caso di terreni, i certificati di destinazione urbanistica; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale;

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità trascritte in data anteriore al pignoramento per cui si procede, non opponibili all'acquirente:

- trascrizione di ipoteca volontaria del 4 aprile 2012 ai nn. 14402/1396 per l'importo complessivo di € 259.760,00 di cui € 129.880,00 per capitale, a favore del Banco di Napoli S. p. A. con sede in Napoli, nascente da erogazione di mutuo ipotecario, contro il debitore, gravante sull'alloggio pignorato;
- costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coni [REDACTED] [REDACTED] (coniuge del debitore, oggi separata ed interventrice nella procedura) iscritto il 12 luglio 2012 ai nn. 29233/22479, gravante sul bene pignorato;
- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 21 luglio 2023 ai nn. 37568/29160, a favore del creditore procedente e contro il debitore esecutato, gravante sul bene oggetto della presente, alloggio in San Giorgio a Cremano, riportato in Catasto con gli estremi Foglio 3, particella 732, sub. 58.

Per la corretta identificazione del bene pignorato, è stato acquisito lo stralcio della mappa catastale di zona, dove si evince univocamente la posizione del fabbricato rispetto alla particella indicata nel pignoramento.

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, per il trasferimento non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto nel caso del trasferimento di terreni.

Relativamente al titolo di provenienza del bene pignorato è stata reperita, ed allegata alla presente copia dell'atto di compravendita del 22 marzo 2012, per [REDACTED] da S. Giorgio a Cremano, rep. n. 201348 con cui il debitore acquistò l'alloggio pignorato.

3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, superficie calpestabile, confini, caratteristiche interne ed esterne, dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

l'alloggio oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui alla presente è parte del più vasto fabbricato posto nel comune di San Giorgio a Cremano alla Via D. Scarlatti, 20, l'appartamento al piano terra/rialzato della scala C, interno n. 2 (con ingresso dalla porta a sinistra, per chi sale le scale).

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato per complessivi 7 piani fuori terra ed uno entroterra; il collegamento tra i vari piani avviene sia con scale che con l'ascensore.

Annesso al palazzo vi sono pochi spazi condominiali adibiti a camminamenti, al piano seminterrato esistono box auto di proprietà privata, estranei alla procedura.

L'accesso alla scala avviene direttamente dalla strada pubblica, il fabbricato presenta i balconi ammalorati in vari punti con parti strutturali compromesse ed alcuni laterizi rotti, condizioni che necessitano di interventi di riparazione rapidamente.

Il cespite, riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato nel catasto del Comune di San Giorgio a Cremano, in ditta al debitore esecutato in conformità al titolo di proprietà, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

descrizione alloggio

unità abitativa attualmente adibita a studio professionale, con uno stato di manutenzione generale dignitoso, posta al piano terra/rialzato, interno 2, con accesso diretto dal pianerottolo della scala, (ingresso dalla porta a sinistra, per chi sale le scale), attualmente utilizzato [REDACTED] che la utilizza come studio professionale; l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: saletta d'ingresso, piccolo corridoio di disimpegno, due bagni di cui uno senza luce ed aria diretta e quattro stanze di cui una doppia, l'appartamento non presenta balconi e spazi esterni aperti ma solo finestre.

In realtà l'attuale proprietario ha chiuso ed annesso all'ambiente n. 4 un piccolo balconcino preesistente, prospiciente il cotile interno, mediante la realizzazione di una veranda in alluminio anodizzato e l'eliminazione di parte della muratura perimetrale.

L'aggiudicatario, a sua cura e spese, provvederà al ripristino dello stato dei luoghi essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle di tutti gli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche ad esclusione della parete est nella stanza n. 4 (*ex cucina*) che è munita di piastrelle; tutti i pavimenti sono in marmo, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti in buono stato e funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 96,00 mq. circa, con altezza libera di 2,95 mt., il tutto per una superficie commerciale di mq. 110,00 circa.

L'appartamento, in catasto con gli identificativi, Comune di San Giorgio a Cremano - Via Luca Giordano, 20, foglio 3, particella 732, sub. 58, scala C, piano terra, interno 2, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 6, rendita € 635,24, confina a nord con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, ad est con l'alloggio int. 1 della scala D dello stesso fabbricato, a sud con l'alloggio int. 1 della scala C e ad ovest con via Scarlatti.

4. indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:

Gli immobili, tra la trascrizione del pignoramento, 27 agosto 2023, ed il ventennio precedente alla notifica dello stesso, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà *intervivos*, in particolare la cronologia presenta i seguenti passaggi:

- il bene pervenne al debitore, [REDACTED]
[REDACTED] in atto di compravendita per notaio Fulvio Carrabba da S. Giorgio a Cremano (NA) del 22 marzo 2012, rep. 201348;
- al dante causa del [REDACTED]
[REDACTED] crittura privata autenticata nelle firme il 26 luglio 2005 dal notaio [REDACTED] da Afragola rep. 10384;

con scrittura privata autenticata nelle firme l'11 novembre 2002 dal notaio Ciro Esposito da Afragola rep. 1071.

Nel corso degli anni, l'immobile è stato oggetto di due variazioni catastali sostanziali, entrambe di modifica della destinazione d'uso (*da abitazione ad ufficio e viceversa*); le due variazioni hanno modificato il subalterno originario (28 l'originario, 107 con il primo cambio e 58 con il secondo cambio d'uso) nessuna modifica ha interessato l'originaria particella catastali.

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

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

La descrizione sintetica del bene contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale, i dati catastali (indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e nei titoli di provenienza) identificano ed hanno sempre identificato, univocamente, il bene periziato.

6. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.....:

La descrizione del bene pignorato, presente nel titolo di provenienza, corrisponde a quanto riportato dalla planimetria catastale reperita ed allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo effettuato ad esclusione della modifica relativa all'annessione del balcone di cui se ne da conto nella planimetria di rilievo allegata, modifiche che non incidono sulla univoca identificazione del bene.

7. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile.....:

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

8. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

9. 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;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta l'alloggio nella sua consistenza e disposizione planimetrica, al netto della modifica apportata all'ex balcone.

La planimetria fornisce indicazioni univoche rispetto alla allocazione ed alla identificazione del bene nello spazio planovolumetrico del fabbricato.

Lo scrivente, considerato che la planimetria catastale reperita consente la univoca riconducibilità e la corretta identificazione del bene pignorato, ritiene di non procedere a variazioni catastali di aggiornamento.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'alloggio pignorato è destinato ad abitazione; destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della realizzazione del bene, nella zona territoriale omogenea e che risulta conforme a quella prevista dal titolo edilizio.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona B (aree totalmente o parzialmente edificate) di cui alle norme d'attuazione del Piano Regolatore della città di San Giorgio a Cremano, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale e vigente dall'aprile 2001.

Il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, ricade nella zona rossa per il rischio Vesuvio di cui alla Legge Regionale n. 21/2003 poi modificata dalla L.R. n. 16/2014.

L'ambito territoriale ricade in zona S.I. (Aree Sature Interne) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. del 4 luglio 2002, avente valenza di norma immediatamente vincolante e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali.

Gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia alle 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.

11. indichi 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 gli immobili pignorati, **come si evince dagli atti forniti dall'UTC del Comune di San Giorgio a Cremano**, fu realizzato in difformità della licenza edilizia n. 103 del 6 settembre 1966 (*reperita in copia ed allegata alla presente*), rilasciata dal sindaco del comune di San Giorgio a Cremano, al signor Luigi Orso, originario proprietario del suolo, poi volturata al signor Amedeo Guma, con provvedimento del 13 dicembre 1966 prot. 16819.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia, è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato (*i grafici della licenza edilizia prevedevano la realizzazione di un fabbricato diverso per dimensioni e forma planimetrica, in particolare l'ala dove è ospitato l'alloggio è stata realizzata con una minore altezza libera interpiano, con la pianta planimetrica a dimensioni ridotte e con i prospetti completamente modificati. Nel particolare quindi è risultato che l'appartamento pignorato è difforme da quello previsto in licenza*), **la realizzazione delle difformità (modifica dei volumi e delle superfici dei prospetti), non è mai stata autorizzata.**

Per le difformità e gli abusi accertati non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di San Giorgio a Cremano, varianti alla licenza rilasciata, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

Il bene pignorato corrisponde per consistenza e disposizione planimetrica a quanto riportato in catasto, considerata la tipologia degli abusi edilizi inerenti l'alloggio, si può senza dubbio affermare che gli stessi, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

Per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, non risulta essere stato mai chiesto il rilascio del permesso di abitabilità/agibilità, nonostante il Prefetto di Napoli diede il nulla osta al rilascio della licenza di abitabilità (*nota del 17.10.68 prot. 62358*).

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Le opere abusive realizzate che hanno modificato l'immobile pignorato, nell'ipotesi che vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che, le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, seppure le opere abusive siano state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva riguardano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà solo ripristinare lo stato dei luoghi con il ripristino del balcone aperto, costituente oggi un ampliamento della superficie e del volume utile e la modifica del prospetto con l'esecuzione delle opere conseguenziali.

Successivamente potrà, coinvolgendo tutto il condominio, inoltrare una richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (*accertamento di conformità*) per la sanatoria degli abusi edilizi realizzati dal costruttore in difformità della licenza edilizia n. 103/66.

I costi che l'aggiudicatario deve sostenere per legittimare l'immobile staggito, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative, possono essere così quantificati:

- la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente al balcone con contestuale esecuzione delle opere necessarie, è pari in c.t. ad € 6.000,00;
- la partecipazione economica, in collaborazione con l'amministrazione condominiale, per la sanatoria mediante accertamento di conformità degli abusi edilizi realizzati dal costruttore nell'edificare il fabbricato, è quantificabile prudenzialmente in € 3.000,00;

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene pignorato, dovrà affrontare una spesa di € 9.000,00 circa.

12. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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, identificato come di seguito, tenuto conto delle caratteristiche del bene, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

immobile unico - lotto unico

- alloggio - Comune di San Giorgio a Cremano, Via Luca Giordano, 20, scala C, piano terra, interno n. 2, foglio 3, particella 732, sub. 58, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 6, rendita catastale € 635,24; confinante a nord con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, ad est con l'alloggio int. 1 della scala D dello stesso fabbricato, a sud con l'alloggio int. 1 della scala C e ad ovest con via Scarlatti;

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

Il bene è stato pignorato per l'intero, la costituzione del lotto unico sicuramente troverà interessi maggiori sul mercato immobiliare.

14. accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'alloggio è in possesso del debitore esecutato (cfr. verbali d'accesso).

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

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

16. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non è gravato da diritti demaniali o usi civici.

L'amministratore del condominio è [REDACTED] in San Giorgio a Cremano, Piazza B. Tanucci, 2, la quale ha comunicato che il condominio vanta un credito complessivo nei confronti dei debitori esecutati maturati nel biennio 2024 - 2025 che rimarrebbero a carico dell'aggiudicatario di € 909,26, importo indicato nella nota inviata a mezzo PEC il 7 ottobre 2025 (cfr. allegati).

17. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Poiché il bene in questione è posto in una zona semiperiferica della Città di San Giorgio a Cremano ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali intensive a discreta qualità del tessuto sociale, ma non tra le più ambite del territorio comunale, con la presenza di tante abitazioni e scarsa densità di attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia speculativa ed intensiva degli anni '60 del secolo scorso, data la destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, 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, 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 San Giorgio a Cremano dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 700,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 8.400,00.

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 € 5.880,00.

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 2,80 %, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = € 5.880,00 / 0,028 = € 210.000,00.$$

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 San Giorgio a Cremano, il cui prezzo è oscillato tra € 1.900,00 ed € 2.300,00 al mq. di superficie, 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 gli immobili in questione per il mercato immobiliare della zona hanno un valore di circa € 2.100,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 110,00 \times \text{€/mq } 2.100,00 = € 231.000,00.$$

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 e alle problematiche urbanistiche.

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

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente è stata specificata la superficie utile e quella commerciale del bene periziato, le quali, seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicate:
 - alloggio superficie utile calpestabile mq. 96,00 circa;
 - altezza libera mt. 2.95;
 - superficie commerciale complessiva mq. 110,00;
- nelle risposte al quesito n. 17 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadrato (*€ 2.100,00 al mq. di superficie commerciale*) ed il valore complessivo del bene calcolato con le diverse stime, al lordo delle detrazioni di legge incidenti sul prezzo;
- 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 depurato dell'importo di € 9.000,00, quali spese che l'aggiudicatario deve affrontare per procedere alla regolarizzazione urbanistica, importo indicato nelle risposte al quesito n. 11;

- il valore determinato non viene adeguato in relazione alle condizioni generali in cui versano i balconi e le facciate del fabbricato in quanto la ricerca dei valori unitari e quella del canone di locazione utilizzato, non tengono conto dello stato d'uso e di manutenzione delle parti comuni accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente;
- il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte del debitore, non è opponibile alla procedura;
- 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 (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto delle riduzioni sopra elencate*), è stato depurato dell'importo di € 909,26 quale debitoria nei confronti del condominio, comunicato a mezzo PEC il 7 ottobre 2025 dall'amministratore avv. Luisa MIRABELLI;
- da informazioni comunicate dall'amministratore risulta che l'ammontare dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, per il bene pignorato ammonta a circa € 420,00 e che i consumi idrici sono centralizzati e vengono computati trimestralmente in ragione degli effettivi consumi;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura esecutiva n. 403/2023 promossa dal signor Andrea BEATO in danno del signor Antonio COPPOLA, posto nel Comune di San Giorgio a Cremano alla Via D. Scarlatti, 20, al piano terra/rialzato della scala C, interno 2 (*accesso dalla strada dal civico n. 20, ingresso alloggio dalla porta a sinistra, per chi sale le scale*), individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **alloggio** - Comune di S. Giorgio a Cremano, Via Luca Giordano, 20, scala C, piano terra, interno n. 2, foglio 3, particella 732, sub. 58, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 6, R.C. € 635,24; confinante a nord con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, ad est con l'alloggio int. 1 della scala D dello stesso fabbricato, a sud con l'alloggio int. 1 della scala C e ad ovest con via Scarlatti;

è pari in cifra tonda ad € **198.000,00** (*euro centonovantottomila/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni sopra indicate (*manca della garanzia per vizi e costi per la regolarizzazione urbanistica*).

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 dei beni 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; si è tenuto in debito conto anche di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente il bene, 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, 7 ottobre 2025

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbale d'accesso;
b) rilievo dello stato dei luoghi;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) atti urbanistici;
f) copia titoli di provenienza;
g) certificazione amm. condominiale;
h) ispezioni ipotecarie;
i) parcella.

