

**Tribunale Civile di Napoli Nord**

3<sup>^</sup> sezione

G.E. dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n 182/2024 promosso dal  
signor [REDACTED] Rlin danno della signora [REDACTED]

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

**Premessa**

Con provvedimento dell'11 ottobre 2024, il G.E. dott. Antonio CIRMA, oggi sostituito nel ruolo dalla dott.ssa Annamaria BUFFARDO, 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. 182/2024 dell'R.G.E. promossa dal signor [REDACTED] in danno della signora [REDACTED]

Il 16 ottobre 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. Chiara SORBO, fu fissato appuntamento per l'accesso al bene pignorato per il 4 novembre 2024, ore 12,00.

Nella data prevista, alla presenza del custode giudiziario, del debitore e del suo difensore, avv. [REDACTED] l'accesso al bene si tenne regolarmente, nel corso dello stesso 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 depositata la documentazione ipo-catastale, come previsto dall'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 alla descrizione catastale del bene riportata nel titolo di provenienza (*atto di compravendita del 15 dicembre 2000, per notaio Nicola Angeloneda Napoli, rep. 21914 e Sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 6 aprile 2023 n. 1460*) e agli identificativi indicati nella nota di trascrizione dello stesso pignoramento.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'alloggio pignorato è abitato dalla debitrice insieme ai figli (*cf. verbale d'accesso*).

2. identificazione dei diritti reali, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti:

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore procedente, con l'atto notificato al debitore esecutato il 23 aprile 2024, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà della seguente unità immobiliare:

- unità immobiliare ad uso abitativo, posta nel Comune di Giugliano in Campania, al sesto piano dell'ascala B del vastocomplesso edilizio a cui si accede dal Viale Filippo Turati, Parco Fiorito, 33 (viale privato che si apre all'altezza del civico n.40 di via Vittorio Veneto); all'alloggio si accede dal pianerottolo della scala (porta di fronte per chi sale le scale e a sinistra per chi esce dall'ascensore), riportato in catasto con gli identificativi foglio 92, particella 617, sub. 62, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5, R.C. € 361,52;

Il diritto di proprietà del bene pignorato in capo al debitore, corrisponde a quello indicato nei titoli di provenienza, atto di compravendita del 15 dicembre 2000, per notaio Nicola Angelone da Napoli, rep. 21914 e Sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 6 aprile 2023 n. 1460.

I titoli di provenienza sono stati acquisiti in copia ed allegati alla presente, nei diversi passaggi, i dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

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 è parte il bene pignorato; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. beni pignorati e loro descrizione, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di una unità immobiliare, autonomamente

utilizzabile, destinata ad abitazione ed attualmente utilizzata dalla debitrice, la quale ci vive con la propria famiglia, posta nella Città di Giugliano in Campania, al sesto piano della scala B, interno n. 16/b, del complesso immobiliare denominato Parco Fiorito, a cui si accede dal civico n. 33 del Viale Filippo Turati; l'alloggio ha ingresso diretto dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale le scale ed a sinistra per chiesce dall'ascensore*).

Al vasto complesso edilizio, di non recentissima costruzione (*fine degli anni '60 e primi anni '70 del secolo scorso*), si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un ampio viale privato denominato Viale Filippo Turati, presidiato dalla portineria, che si apre all'altezza del civico n. 40 di Via Vittorio Veneto.

L'immobile pignorato è parte di un complesso edilizio residenziale, tipologicamente riconducibile ad un parco privato tipico delle architetture popolari realizzate tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 del secolo scorso, inserite nei contesti di espansione residenziale a ridosso del centro antico cittadino; il fabbricato di cui è parte l'alloggio in questione è composto da sette piani fuori terra oltre a quello interrato, servito da cinque scale, 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 dei passetti e dei balconi che necessitassero di interventi di manutenzione straordinaria impellente.

La zona residenziale dove è posto il bene fu costituita a partire dalla fine degli anni '50 del secolo scorso, con interventi edilizi speculativi ad alta densità abitativa che urbanizzarono completamente le aree libere a ridosso del centro antico della città.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è dotato del servizio di portierato (*presente all'ingresso del complesso*), di ascensore per ogni scala, del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali, con amministrazione condominiale regolarmente costituita, attualmente affidata al dott. Gerardo Carleo di Giugliano in Campania.

L'unità pignorata posta al sesto piano del fabbricato int. n. 16/b, ha accesso diretto dalla porta di fronte per chi sale le scale ed a sinistra per chi esce dall'ascensore a cui si accede dal cortile del fabbricato; la stessa come riportata nella planimetria di rilievo allegata, è individuata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, 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, attualmente abitata dalla debitrice con la propria famiglia e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, con uno stato di manutenzione generale più che dignitoso, posta al sesto piano della scala B interno 16/b del complesso immobiliare denominato Parco Fiorito, a cui si accede dal civico n. 33 del Viale Filippo Turati, la stessa si compone dei seguenti ambienti, ingresso e corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, completano la consistenza quattro piccoli balconi (*cfr. grafico allegato*).

Si precisa che ad esclusione dell'ingresso-corridoio che è privo di aerazione diretta, tutti gli altri ambienti sono dotati vani di uscita sui diversi balconi.

Il complesso edilizio è dotato di un ampio cortile di disimpegno tra le diverse stecche di fabbricati, lo stesso, risalente alla fine 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 del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili, tutta la pavimentazione ad esclusione di bagno e cucina dove è in ceramica è realizzata con marmette in cls a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, con avvolgibili in plastica.

L'appartamento, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico entrambi funzionanti, è allacciato alla rete di distribuzione del metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 75,00 mq. circa, con altezza libera di 2,90 mt. oltre alla superficie del balcone pari a 17,00 mq..

Tutto quanto descritto determina la superficie commerciale complessiva (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari a circa 90,00 mq..

Le finiture, gli impianti e gli infissi dell'unità immobiliare possono essere considerati sufficienti, sia per tipologia che per stato di conservazione.

L'appartamento è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Giugliano in Campania, Via Vittorio Veneto, foglio 92, particella 617, sub. 62, piano sesto, int. 16/b, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 5, R.C. € 361,52; l'alloggio confina a nord con l'alloggio int. 18, ad est con le scale, a sud con l'alloggio int. 16e ad ovest con viale Filippo Turati.

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 Giugliano in Campania, Via Vittorio Veneto, foglio 92, particella 617, sub. 62, piano sesto, int. 16/b, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 5, R.C. € 361,52;

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 marzo 1972, dalla loro costituzione, non sono mai stati modificati, la particella del catasto terreni (*foglio 92 n. 617*), su cui fu edificato il complesso edilizio di cui è parte l'alloggio oggetto della presente, corrisponde a quella dove oggi è allibrato il bene.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 92, part. 617, sub. 62*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nei titoli di provenienza in favore del debitore.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalla planimetria catastale reperita che potessero compromettere la univoca identificazione del bene pignorato (*ad esclusione della demolizione della tramezzatura che esisteva nel disimpegno a destra della porta d'ingresso e che configurava una piccola saletta di disimpegno con la camera n. 2*).

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, 3 maggio 2024, era di proprietà, piena ed esclusiva, del debitore esecutato, signora [REDACTED] per essergli pervenuto con atto di compravendita del 15 dicembre 2000, per notaio Nicola Angelone da Napoli, rep. 21914 e Sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 6.04.23 n. 1460.

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, attualmente in uso al debitore esecutato ubicato in Giugliano in Campania al sesto piano, scala B, int. 16/b del complesso immobiliare denominato Parco Fiorito, a cui si accede dal civico n. 33 di Viale Filippo Turati;
- l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: ingresso e corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, completano la consistenza quattro piccoli balconi a livello;
- il bene è riportato nel catasto del Comune di Giugliano in Campania, Via Vittorio Veneto, foglio 92, particella 617, sub. 62, piano sesto, int. 16/b, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 5, R.C. € 361,52, lo stesso confina a nord con l'alloggio int. 18, ad est con le scale, a sud con l'alloggio int. 16 e ad ovest con viale Filippo Turati;
- per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità il 28 luglio 1971;
- lo stato dei luoghi descritto corrisponde alla consistenza riportata in catasto al netto di una piccola tramezzatura interna che è stata demolita;
- il complesso edilizio di cui è parte il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso in forza della licenza edilizia n. 117 del 19 luglio 1968;

- prezzo base lotto unico € 148.000,00 (*euro centoquarantottomila/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, 3 maggio 2024, e fino al ventennio precedente si rilevano due passaggi traslativi a favore del debitore:

- la quota comune ed indivisa del 50% del bene oggi pignorato, di proprietà del signor [REDACTED] fu assegnata alla debitrice con sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 6 aprile 2023 n. 1460 (*acquisita in copia ed allegata alla presente*);
- il bene pervenne in proprietà al debitore esecutato, signora [REDACTED] in comunione legale con l'ex coniuge oggi creditore procedente, signor [REDACTED] per acquisto fattone dal signor [REDACTED], con atto per notaio Nicola Angelone da Napoli del 15 dicembre 2000 rep. 21914 (*acquisito in copia ed allegato alla presente*).

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 reperibili all'N.C.E.U., rappresentano l'immobile pignorato nella sua originaria disposizione interna (*al netto di una piccola modifica delle tramezzature interne*); la modifica interna non compromette la univoca identificazione del bene, 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, sono stati reperiti allegati alla presente copia dell'atto di compravendita del 15 dicembre 2000, per notaio Nicola Angelone da Napoli, rep. 21914 e copia della Sentenza emessa dal Tribunale di Napoli Nord il 6 aprile 2023 n. 1460.

12. verificare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato a cavallo tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 del secolo scorso in forza della licenza edilizia n. 117 del 19 luglio 1968, nelle zone di espansione residenziale libere esistenti a ridosso del centro antico della città, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, al momento non è reperibile presso l'archivio comunale, ragione per cui non è stato possibile verificarne la legittimità.

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 una piccola ristrutturazione interna dell'alloggio (*demolizione di una piccola tramezzatura interna*) per la cui realizzazione sarebbe stato necessario il rilascio di un titolo edilizio autorizzativo (*autorizzazione, DIA, SCIA, CILA ecc*); titoli che dalle ricerche non risultano essere mai stati presentati, richiesti, rilasciati.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, nei registri cartacei del comune risulta rilasciato il 28 luglio 1971 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 ulteriori difformità del bene pignorato, rispetto ai titoli edilizi che furono 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 sola ristrutturazione interna (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 di mancata CILA/SCIA ai sensi degli articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità).

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria delle opere interne, possono essere quantificati, in via del tutto prudenziale, in € 3.000,00, importo che tiene conto delle oblazioni, dei diritti amministrativi, della variazione catastale e degli onorari del professionista incaricato.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade nella zona urbanistica A (zona storico-urbana) del vigente Piano Regolatore Generale della città di Giugliano in Campania, adottato il 29 ottobre 1983 e diventato esecutivo il 18 novembre 1985, gli interventi consentiti con permesso a costruire singolo, in linea generale attengono, per i fabbricati esistenti, oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intende per completamente trascritto.

La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico, militare ed ambientali.

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, tenuto conto che il bene è residenziale, la destinazione d'uso risulta compatibile con la zona urbanistica in cui è compreso il fabbricato.

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 (al netto della piccola modifica alle tramezzature interne); 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 dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

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 del bene 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:

- o iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 29178/3391 dell'8 giugno 2023, a favore del creditore procedente contro il debitore, signora [REDACTED] nascente dalla sentenza n. 1460/2023 del Tribunale di Napoli Nord emessa all'esito del giudizio di divisione iscritta al n. 5672/2021, gravante sull'immobile pignorato, a garanzia degli importi stabiliti dalla stessa sentenza;
- o pignoramento immobiliare trascritto il 3 maggio 2024 ai nn. 22226/17507, a favore del creditore procedente, [REDACTED], contro il debitore, signora [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 il dott. il dott. [REDACTED], con domicilio in Giugliano in Campania, Viale Filippo Turati, 33, Parco Fiorito, il quale ha comunicato che, alla data del 5 novembre 2024, l'amministrazione condominiale vanta crediti nei confronti del debitore esecutato per un importo complessivo di € 164,50 e che la quota annuale ordinaria è pari ad € 732,00.

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

Poiché l'immobile in questione, è posto, in una zona residenziale centrale della Città di Giugliano in Campania, ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, realizzata nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle aree libere a ridosso del centro antico della città, 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 popolare e speculativa con lo stato di conservazione delle parti comuni sufficiente, 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 accessibilità e nell'immediata vicinanza alle arterie principali del territorio comunale, il grado di reattività 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 nella zona del Comune di Giugliano in Campania dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 600,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 7.200,00.

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 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 5.040,00.

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 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari ad  $€ 5.040,00 / 0,03 = € 168.000,00$ .

##### **Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:**

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella Città di Napoli, il cui prezzo al mq. di superficie commerciale, è oscillato tra € 1.500,00 ed € 1.900,00, 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 1.700,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari a:

sup. commerciale mq. 90,00 x €/mq 1.700,00=€ **153.000,00**;

**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, deve essere 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. 75,00 circa;
  - superficie non residenziale balconimq. 16,00;
  - altezza libera mt. 2,90;
  - superficie commerciale mq. 90,00 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 € 3.000,00, oneri necessari alla legittimazione urbanistica del bene relativamente alle modifiche interne, come indicato al punto 12;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il prezzo unitario è riferito a beni nelle stesse condizioni generali;
- il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte dell'occupante 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 € 164,50;
- 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. 182/2024 dell'R.G.E. promossa dal signor ██████████ in danno della signora ██████████ posto nel Comune di Giugliano in Campania, al sesto piano della scala B del vasto complesso edilizio a cui si accede dal Viale Filippo Turati, Parco Fiorito, 33 (*viale privato che si apre all'altezza del civico n. 40 di Vittorio Veneto*); all'alloggio si accede dal pianerottolo della scala (*porta di fronte per chi sale le scale e a sinistra per chi esce dall'ascensore*), individuato in catasto con i seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Giugliano in Campania - Via Vittorio Veneto, foglio 92, particella 617, sub. 62, categ. A/2, classe 5, cons. vani 5, R.C. € 361,52;
- il bene pignorato confina a nord con l'alloggio int. 18, ad est con le scale, a sud con l'alloggio int. 16 e ad ovest con viale Filippo Turati;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda è pari pertanto in cifra tonda ad € **148.000,00** (*euro centoquarantottomila/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 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 questioni 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 (*solodati 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 dei diversi ambiti territoriali omogenei.

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 nel cortile condominiale 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, 27 marzo 2025

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.

**ALLEGATO H**

**Tribunale Civile di Napoli Nord**

3<sup>^</sup> sezione

G.E. dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n 182/2024 promosso dal  
signor Luigi PALMENTIERI in danno della signora Grazia BIANCHI.

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

Elaborato: - parcella professionale

**SPESE**

per ottenere i dati necessari ad espletare correttamente e completamente l'incarico conferito, sono state effettuate ricerche ed attività che hanno comportato costi e spese vive di seguito elencate, tutte inequivocabilmente rilevabili dalla perizia e dagli allegati.

- viaggi A. e R. con auto propria: per accessi luoghi causa, U.T.E., Tribunale, Municipio, uffici comunali etc.
- visure e ricerche atti catastali
- ispezioni ipotecarie
- recupero titolo di provenienza
- verifiche ufficio condono edilizia
- collaboratore per rilievo e sviluppo grafici
- accessi uffici urbanistica ed edilizia privata del Comune
- rilievo fotografico, sviluppo e stampa
- dattilografia
- lucidi, copie grafici, fotocopie e fascicolazione anche per le parti
- realizzazione in forma elettronica dell'elaborato
- cancelleria, telefoniche, parcheggio e pedaggi
- postali e copie elaborati per il debitore e le parti costituite
- cartografia di zona

- l'importo delle spese, quantificate prudenzialmente e forfettariamente è pari ad € \_\_\_\_\_ 730,00

**specifica degli onorari spettanti allo scrivente esperto stimatore determinati nel rispetto ed in conformità alle sentenze della Corte Costituzionale n. 90/19 e 16/25**

**ONORARIO**

Computato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 1 e 2 e art. 13 del D.P.R. 352/88, come modificato dal D.M. 30 maggio 2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 agosto 2002 n. 182.

onorario calcolato a percentuale per scaglioni: - Importo valutazione alloggio - € 148.000,00

fino a € 5.164,57 - 2,0685%	€	106,83
da € 5.164,57 fino a € 10.329,14 - 1,879%	€	97,04
da € 10.329,14 fino a € 25.822,84 - 1,6895%	€	261,77
da € 25.822,85 fino a € 51.645,69 - 1,1211%	€	289,50
da € 51.645,70 fino a € 103.291,38 - 0,7579%	€	391,42
da € 103.291,38 fino a € 148.000,00 - 0,5684%	€	254,13
onorario art. 13 _____	€	1.400,69

art. 12 comma 1 - verifiche conformità urbanistica e norme PRG \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ 900,00  
art. 12 comma 2 - rilievo planimetrico con restituzione grafica \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ 850,00

onorario commisurabile al tempo occorso per lo studio degli atti e di tutte le operazioni propedeutiche e necessarie all'espletamento dell'incarico, non riconducibili (*neppure in via analogica*) a quelli variabili dell'art. 13 o ai fissi dell'art. 12:

- art. 1 onorario a tempo, totale vacanze 65x € 14,68 cd \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_ 954,20

totale competenze professionali (spese ed onorari) € 4.834,89 oltre I.V.A. e C.P. come per Legge.

Si chiede che il G.E., in sede di liquidazione degli onorari, tenga conto e consideri la particolare complessità e difficoltà dell'incarico espletato, con l'articolazione nei molteplici aspetti delle verifiche e degli accertamenti previsti nell'incarico conferito e di tutte le attività ed operazioni propedeutiche all'espletamento dell'incarico, comunque effettuate, della tipologia dei benipignorati con specifico riferimento alla loro articolazione ed evoluzione piano volumetrica nonché della loro storia urbanistica, constatato inoltre che sono stati effettuati puntuali accertamenti circa la verifica della legittimità, del riscontro tra i luoghi, di quanto dichiarato in catasto, della provenienza, del regime patrimoniale del debitore e dello stato civile, verifiche che esulano dalla semplice stima del bene, non riconducibili (*neppure in via analogica*) alle attività il cui onorario è quello variabile previsto dall'art. 13 o al fisso previsto dall'art. 12 della tariffa giudiziaria.

Afragola, 27 marzo 2025

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile