

Tribunale Civile di Napoli Nord

3^a sezione

G.E. dott.ssa Antonella PAONE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 255/2020 promosso dal signor

██████████ in danno della signora ██████████.

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

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)



Premessa

Con provvedimento del 28 ottobre 2022, il G.E. dott.ssa Paola CASERTA oggi sostituita nel ruolo dalla dott.ssa Antonella PAONE, 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. 255/2020 dell'R.G.E. promossa dal signor [REDACTED] in danno della signora [REDACTED].

Il 2 novembre 2022, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, avv. Rosanna RALA, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso al bene pignorato per il successivo 22 novembre 2022 ore 16,00.

Nella data fissata, l'accesso al bene si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievo planimetrico e fotografico nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo alla presenza del custode giudiziario e dei debitori (*cf. verbale di accesso allegato*).

espletamento del mandato

1. verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Marco Marini da Pompei del 7 settembre 2020 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, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella sua nota di trascrizione del 18 agosto 2020 ed alla descrizione riportata nei titoli di provenienza (*beni pervenuti alla debitrice in virtù di due successioni testamentarie in morte dei genitori, successione della madre, signora [REDACTED], registrata il 26 luglio 2006 al n. 747 vol 37, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19 settembre 2005, registrato ad Aversa il 29 settembre 2005 al n. 1852 - successione del*

padre, signor [REDACTED], registrata il 23 febbraio 2006 al n. 158 vol 31, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19 settembre 2005, registrato ad Aversa il 29 settembre 2005 al n. 1851. Il terreno su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene pignorato pervenne ai danti causa del debitore con atto di compravendita per notaio De Rubertis da Grumo Nevano del 31 dicembre 1970, trascritto il 19 gennaio 1971 ai nn. 3325/2539).

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dello stato civile è risultato che il debitore, signora [REDACTED] è coniugata con il signor [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni fin dal 17 ottobre 2003.

Detta convenzione però non copre il bene oggetto della presente in quanto trattasi dei bene personale.

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 22 luglio 2020, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato posto nel Comune di Sant'Antimo in angolo tra le via Verde e Cimabue, con accesso esclusivo dal civico 89 di Via Francesco Verde:

- locale commerciale posto al piano terra del fabbricato (con ingresso dalla strada attraverso un varco pedonale dotato di avvolgibile in metallo che immette in un angusto vialetto interposto tra il fabbricato ed il muro di cinta, una volta entrati si percorrono 6/7 metri verso destra, dopodiché si gira a sinistra dove dopo tre metri circa è posta la porta d'ingresso al bene), riportato in catasto con gli identificativi foglio 4, particella 187, sub. 14, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 19, Rendita Catastale € 325,78.

Si precisa che le operazioni peritali e la stima viene fatta in relazione alla consistenza identificata in catasto con il sub 14 e non quella identificata con il sub 17 come riportato nel pignoramento, in ottemperanza ai disposti del GE ed in particolare al provvedimento del 6 settembre 2023.

Il diritto di proprietà del bene pignorato è pervenuto al debitore per successione in morte dei genitori, in particolare:

- a) successione della madre, signora [REDACTED], registrata il 26 luglio 2006 al n. 747 vol 37, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19.09.2005, registrato ad Aversa il 29.09.2005 al n. 1852;

b) per successione del padre, signor [REDACTED], registrata il 23 febbraio 2006 al n. 158 vol 31, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19 settembre 2005, registrato ad Aversa il 29 settembre 2005 al n. 1851.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo, al netto delle variazioni catastali intervenute nel medio termine, di cui si è trattato nel corso del processo e dalle quali sono scaturiti i provvedimenti del Giudice.

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.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui 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 un piccolo vano ad uso commerciale originariamente porzione di una più vasta unità immobiliare ad uso abitativo, non dotato di accesso diretto dalla strada ma da un piccolo cortile condominiale che si interpone tra il fabbricato ed il muro di cinta che lo separa dalla strada, allocato al piano terra di un più vasto fabbricato di non recentissima costruzione, posto nel Comune di Sant'Antimo nella zona semiperiferica posta alla periferia Nord del centro urbano, in via Francesco Verde civico 89; l'accesso al locale pignorato avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso un varco pedonale che immette in un angusto vialetto condominiale interposto tra il fabbricato ed il muro di cinta, una volta entrati si percorrono 6/7 metri verso destra, dopodiché si gira a sinistra dove dopo tre metri circa è posta la porta d'ingresso al bene.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, si presenta come il tipico piccolo condominio residenziale ad uso familiare, somigliante vagamente ad una villa plurifamiliare, realizzato in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente all'epoca, nelle zone di espansione del territorio comunale, formatesi a partire dalla fine



degli anni sessanta del secolo scorso con interventi edilizi che ampliarono il centro urbano cittadino; lo stesso, di forma pressoché rettangolare, costituito da 4 piani fuori terra, fu realizzato con la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato con muri perimetrali in muratura di tufo; caratterizzano il compendio l'assenza dell'ascensore, la presenza di altri due accessi, di cui uno carrabile, entrambi su via Botticelli, che immettono nel cortile pertinenziale del fabbricato da dove accedono le altre unità in esso presenti ed estranei alla presente procedura esecutiva.

Il cespite pignorato, riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo, in ditta al debitore esecutato, con gli estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di cui appresso.

descrizione immobile

unità immobiliare ad uso commerciale composta da un unico ambiente, con uno stato di manutenzione generale mediocre, posta al piano terra, con accesso diretto dal cortile pertinenziale del fabbricato, attualmente utilizzata come deposito di cose di casa dal debitore, la consistenza pignorata oggetto della presente, non comprende spazi esterni ad uso esclusivo e/o pertinenziali; il bene non è dotato di impianti tecnologici funzionanti ed è privo di impianto idraulico, le finiture sono basiche le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pitture lavabili, la pavimentazione è in ceramica di vecchia fattura, l'infisso esterno in legno e vetro è munito di persiane ad ante in ferro, è stata rilevata la presenza di una porta interna, attualmente chiusa che dovrebbe mettere in comunicazione la consistenza pignorata con il bene adiacente (nella ipotesi che il bene venga aggiudicato per effetto della presente procedura, l'aggiudicatario dovrà chiudere, a propria cura e spese, la porta di collegamento, l'importo necessario ad eseguire i lavori sarà detratto dal valore finale di stima).

L'immobile è allacciabile alla rete di distribuzione del gas metano ed è dotato del solo impianto elettrico non funzionante; lo stesso, presenta la superficie utile pari a 19,00 mq. circa, con altezza libera di 2,90 mt., il tutto per una superficie commerciale, determinata ai sensi del DPR 138/98, pari complessivamente a 23,00 mq. circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Sant'Antimo, foglio 4, particella 187, sub. 14, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 19 mq., R.C. 325,78, il bene confina a nord con altra unità dello stesso fabbricato identificato in catasto con il sub 13, ad est con il portico avanti alla scala del fabbricato, a sud e ad ovest con il viale condominiale ad angolo tra le vie Cimabue e Verde.

4. identificazione catastale dei beni pignorati

L'immobile pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta al debitore, signora [REDACTED], con i seguenti identificativi:

- **immobile unico** - Comune di Sant'Antimo, foglio 4, particella 187, sub. 14, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 19 mq., Rendita € 325,78;

dell'immobile pignorato, sono stati reperiti, ed allegati alla presente, oltre che la mappa di zona, l'estratto catastale storico e le planimetrie (*attuale e precedente*).

I dati catastali indicati nel pignoramento, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso al netto delle successive modifiche (*sia dei dati catastali che della nota di trascrizione del pignoramento*) come disposto dal Giudice.

Gli atti catastali attuali risalgono al 2020; l'immobile fu accatastato per la prima volta nel 1977, poi nel 1992 fu variata con dichiarazione prot. 10165/92 quale parte di una più vasta abitazione, successivamente nel 2006 fu oggetto di una modifica per frazionamento e cambio d'uso, nel 2007 la maggiore consistenza del piano terra fu oggetto di una ulteriore trasformazione con la costituzione di una più vasta unità a destinazione commerciale ed una abitazione, nel 2008 l'unità commerciale fu ulteriormente frazionata per costituire l'attuale bene oggi pignorato, nello stato di fatto e destinazione attuale; la particella del catasto terreni (187 del foglio 4) su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricato dove oggi è allibrato il bene pignorato.

5. formazione dei lotti di vendita

L'unità immobiliare pignorata, per la sua conformazione geometrica, per l'allocazione, per la consistenza 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, così composto:

immobile unico - lotto unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata in Sant'Antimo, al piano terra del più vasto fabbricato, avente accesso dal civico 89 di Via Francesco Verde, utilizzato dal debitore come deposito di cose di casa;

- l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente privo di impianto idraulico e con l'impianto elettrico non funzionante, nella consistenza non sono compresi spazi aperti in uso esclusivo e/o pertinenziali;
- il bene è riportato nel catasto del Comune di Sant'Antimo, foglio 4, particella 187, sub. 14, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 19, Rendita € 325,78 e confina a nord con altra unità dello stesso fabbricato identificato in catasto con il sub 13, ad est con il portico di ingresso alla scala del fabbricato, a sud e ad ovest con il viale condominiale ad angolo tra le vie Cimabue e Verde;
- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto la planimetria riporta la presenza di un bagno interno e di una porta aperta nella muratura perimetrale lato ovest, entrambi le discrasie non sono esistenti;
- dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato fu realizzato in forza di due titoli edilizi originari, la licenza edilizia n. 2660 del 13 marzo 1970 e la concessione edilizia n. 5035 del 9 ottobre 1987. In epoca più recente il debitore conseguì il rilascio di un ulteriore titolo autorizzativo, Permesso a Costruire n. 134 del 28 ottobre 2008, detto titolo prevedeva il cambio d'uso e diversi prospetti ma non il frazionamento, per difformità edilizie riscontrate dall'UTC e per dubbi se fosse stato legittimo il cambio di destinazione d'uso, il detto permesso a costruire è stato revocato in autotutela. Allo stato quindi il bene è da ritenersi urbanisticamente illegittimo rispetto all'ultimo titolo valido, concessione edilizia n. 5035 del 9 ottobre 1987;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato il frazionamento in due distinte unità della originaria consistenza, il cambio di destinazione d'uso (*da deposito a commerciale*), la diversa disposizione interna e la modifica dei prospetti, abusi di cui se ne è dato conto al successivo punto 8;
- prezzo base € 18.000,00 (*euro diciottomila/00*).

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

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 12 settembre 2023, e fino al ventennio precedente si rilevano due passaggi traslativi:

Il diritto di proprietà del bene pignorato è pervenuto al debitore per successione in morte dei genitori, in particolare:

- a) successione della madre, signora [REDACTED], registrata il 26 luglio 2006 al n. 747 vol 37, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19.09.2005, registrato ad Aversa il 29.09.2005 al n. 1852;
 - b) per successione del padre, signor [REDACTED], registrata il 23 febbraio 2006 al n. 158 vol 31, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19 settembre 2005, registrato ad Aversa il 29 settembre 2005 al n. 1851.
- l'immobile pervenne al dante causa del debitore per averlo costruito in proprio sul suolo acquistato con atto di compravendita per notaio Giovanni De Rubertis da Grumo Nevano del 31 dicembre 1970.

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

Sono state acquisite in copia ed allegate alla presente le due denunce di successione complete dei testamenti e dei verbali notarili di pubblicazione per notaio Lupoli da Capua del 19 settembre 2005 repertori nn. 1851 e 1852.

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, fu realizzato nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso, in forza della licenza edilizia n. 2660 del 13 marzo 1970 e successivamente modificato in forza della concessione edilizia n. 5035 del 9 ottobre 1987 e poi del Permesso a Costruire n. 134 del 28 ottobre 2008.

L'ultimo titolo edilizio (*Permesso a Costruire n. 134 del 28 ottobre 2008*) avente ad oggetto la consistenza di cui è parte il bene pignorato per problemi legati a difformità edilizie ed a problematiche di legittimità del rilascio, è stato revocato.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. ed il grafico allegato alla concessione edilizia n. 5035 del 9 ottobre 1987 (*ultimo titolo valido avente ad oggetto la consistenza di cui è parte il bene pignorato*) è risultato che **l'immobile pignorato è difforme a quanto autorizzato e quindi urbanisticamente illegittimo.**

Gli abusi edilizi riscontrati, attengono al frazionamento in due distinte unità, al cambio di destinazione d'uso (*da deposito a commerciale*), a modifiche interne ed a modifiche del prospetto.

Per gli abusi edilizi accertati non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Sant'Antimo, ulteriori titoli edificatori abilitanti, varianti ai titoli edilizi già rilasciati, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

La realizzazione delle trasformazioni riscontrate, non sono autorizzabili tenuto conto degli standard e regolamenti urbanistici vigenti.

Per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, non risulta essere stato mai chiesto e quindi rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione, 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, nell'ipotesi che il bene pignorato, venga aggiudicato 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, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, nonostante le opere abusive siano antecedenti 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*).

L'immobile pignorato potrà essere sanato per le vie ordinarie con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità e/o CILA a sanatoria*) in quanto la norma urbanistica vigente nella zona ove è posto il fabbricato, consente la sanabilità di quanto realizzato in difformità.

Si precisa che per sanare le difformità è necessario acquisire il parere favorevole degli altri condomini del fabbricato per quello che attiene alle modifiche dei prospetti e per il cambio di destinazione d'uso e coinvolgere il proprietario del locale attiguo per sanare il frazionamento della originaria maggiore consistenza, per la sanatoria del cambio d'uso è necessario versare il contributo urbanistico.

Per la sanatoria delle difformità edilizie occorrerà affrontare una spesa complessiva determinata prudenzialmente in circa 7.000,00 € comprendenti gli oneri concessori, le oblazioni, i diritti di segreteria e gli onorari tecnici per i professionisti incaricati, detta spesa sarà detratta dal valore di stima in modo che l'aggiudicatario possa farsi carico delle problematiche derivanti dalla particolare condizione urbanistica.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è stato accertato che non è stato mai rilasciato il certificato di abitabilità.

Trattandosi di parte, autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

Il bene pignorato ricade nella zona urbanistica C/2 (*nuova espansione*) di cui alle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale di Sant'Antimo, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3597 del 28 aprile 1983, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, alla ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'esistente con il permesso a costruire singolo, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione, che qui si intendono 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.

9. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;

Il bene pignorato, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è utilizzato dal debitore esecutato, signora [REDACTED], come deposito di cose di casa.

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

Per il bene di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili che rimangono a carico degli aggiudicatario;
- 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, gravanti sul suolo su cui è edificato il fabbricato di cui è parte il bene pignorato;
- 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.

Nel caso che il bene oggetto della presente venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- trascrizione pignoramento del 18 agosto 2020 reg. gen. n. 31670, reg. part. n. 23220;
- trascrizione pignoramento del 12 settembre 2023 reg. gen. n. 44348, reg. part. n. 34583;

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

- pignoramento immobiliare trascritto il 18 agosto 2020 ai nn. 31670/23220, a favore del creditore procedente, [REDACTED] contro il debitore, signora [REDACTED], gravante sul bene oggetto della presente;
- rettifica del pignoramento immobiliare già trascritto il 18 agosto 2020, a favore del creditore procedente, [REDACTED] contro il debitore, signora [REDACTED], gravante sul bene oggetto della presente trascritto il 12 settembre 2023 ai nn. 44348/34583.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Premesso che il comune di Sant'Antimo non è dotato della verifica demaniale e che non si ha notizia dell'esistenza di un feudo ne è stato possibile verificare l'esistenza della Bolla di investitura o quanto previsto dal diritto feudale e che il bene è parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che il terreno su cui è edificato, non è e non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

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

il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale, i comproprietari all'occorrenza si preoccupano di risolvere le problematiche che insorgono.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene immobile per cui si procede.

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

Poiché l'immobile in questione è posto in una zona residenziale semi centrale della città di Sant'Antimo a discreta densità abitativa, aventi le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, sviluppatasi a partire dai primi anni '70 del secolo scorso, a ridosso dei centri antichi con insediamenti abitativi composti da piccoli fabbricati familiari, con viabilità collegata alle arterie principali del territorio comunale, con la diffusa presenza di abitazioni civili comprese in piccoli complessi muniti di accessori e pertinenze, ma con attività commerciali e di servizio ancora in fase di sviluppo, con

insediamenti abitativi che ben testimoniano lo stile dell'edilizia pianificata rispetto alle previsioni di sviluppo urbanistico.

Tenuto conto della destinazione d'uso, della tipologia, dell'allocatione, degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato, il grado di recettività del mercato risulta essere sufficiente.

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 della Città di Sant'Antimo dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 120,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 1.440,00.

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 € 1.008,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 4%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = € 1.008,00 / 0,04 = € 25.200,00.$$

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 Sant'Antimo, il cui prezzo è oscillato tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 al mq. di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, ed in particolare all'assenza dell'ascensore, etc., considerato l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa 1.200,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il suo valore di mercato risulta pari pertanto a:

sup. commerciale mq. 23,00 x €/mq 1.200,00 = **€ 27.600,00.**

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 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 stato specificato la superficie utile, quella non residenziale e quella commerciale dell'immobile periziato, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:

- superficie utile mq. 19,00 circa;
- altezza libera - 2.90 mt.;
- superficie commerciale complessiva mq. 23,00;

- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto di 7.000,00 € in modo che l'aggiudicatario possa procedere alla legittimazione urbanistica del bene pignorato;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto, il dato economico unitario utilizzato, per la stima, è stato determinato confrontando beni omogenei e con uguali caratteristiche tipologiche e di utilizzazione accertate nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e della riduzione per l'assenza di legittimità urbanistica*), non è stato depurato di eventuali spese condominiali insolute, di spese già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, che sarebbero rimaste a carico dell'aggiudicatario, in quanto non esiste l'amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione..

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione n. 255/2020 dell'R.G.E. promossa dal signor [REDACTED] in danno della signora [REDACTED], posto nel Comune di Sant'Antimo, al piano terra del fabbricato alla Via Francesco Verde civico 89 (*al bene pignorato si accede dalla strada pubblica attraverso un varco pedonale che immette in un angusto vialetto condominiale interposto tra il fabbricato ed il muro di cinta, una volta entrati si percorrono 6/7 metri verso destra, dopodiché si gira a*



sinistra dove dopo tre metri circa è posta la porta d'ingresso), costituente un lotto unico riportato in catasto con gli identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso:

- **immobile unico - lotto unico** - unità immobiliare riportata nel catasto del Comune di Sant'Antimo al foglio 4, particella 187, sub. 14, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 19 mq., R.C. 325,78, lo stesso confina a nord con altra unità dello stesso fabbricato identificato in catasto con il sub 13, ad est con il portico avanti alla scala del fabbricato, a sud e ad ovest con il viale condominiale ad angolo tra le vie Cimabue e Verde;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda, è pari a:

- **immobile unico - lotto unico** - € 18.000,00 (euro diciottomila/00);

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto 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, 13 giugno 2025

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

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