

**Tribunale Civile di Napoli Nord**

3<sup>a</sup> sezione

G.E. dott.ssa Annamaria BUFFARDO

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 384/2023 promosso dalla

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



## **Premessa**

Con provvedimento del 14 ottobre 2024, il G.E. dott.ssa Margherita LOJODICE oggi sostituita 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, oggi con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 384/2023 dell'R.G.E. promossa dalla in danno dei signori

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. Rita VACCARO, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso al bene pignorato per il 19 novembre 2024 alle ore 16,00.

Nella data fissata, l'accesso ai beni si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo, alla presenza del custode giudiziario e dell'occupante (cfr. verbale d'accesso).

## **espletamento del mandato**

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

Agli atti del processo è depositato un certificato notarile redatto dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano da Corleone, 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 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 19 febbraio 2004, per notaio Armida Lombardi da Qualiano (NA), rep. 34217) e agli identificativi indicati nella nota di trascrizione dello stesso pignoramento.

Nel corso dell'accesso è stato verificato che l'alloggio è abitato dalla signora con la propria famiglia mentre il box è in uso al debitore (cfr. verbale d'accesso).

Il debitore ha fatto pervenire copia di un contratto non registrato composto da due facciate non legate tra loro dove nella prima facciata, non firmata, si legge che il debitore legale rappresentante (n.d.r. non si sa di cosa) concede in locazione al signor , legale rappresentante (n.d.r. non si sa di cosa) l'unità immobiliare posta in Qualiano (NA) Via Benedetto Croce, Via Cesare Battisti, 33 (n.d.r. strade distanti tra loro circa 2 km), composta da 3 vani oltre cucina e servizi con inizio della locazione a partire dal 12 aprile 2023 e fino al 12 aprile 2027 con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni.

Il contratto non risulta registrato, la copia pervenuta agli ausiliari non presenta nessun elemento identificativo che possa ricondurla all'alloggio pignorato, ragione per la quale lo scrivente lo ritiene non opponibile alla procedura, anche in relazione alla non congruità del canone in esso indicato e di cui si darà spiegazioni al successivo punto 8.

E' stato reperito il certificato di matrimonio dei debitori eseguiti, signori dal quale risulta che i coniugi, oggi divorziati, contrassero matrimonio il 19 ottobre 1995, gli sposi in quella sede scelsero il regime patrimoniale della comunione legale dei beni; successivamente i coniugi con sentenza n del Tribunale di Napoli Nord hanno divorziato.

Alla luce di ciò, i beni pignorati acquistati in vigenza del matrimonio sono da considerarsi in comunione legale per la quota del 50% comune ed indivisa tra i debitori.

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 ai debitori nelle forme di legge, il 21 - 26 settembre 2023, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- alloggio posto nel Comune di Qualiano, al primo piano, scala A, int. 4, del fabbricato a cui si accede dal civico n. 33 di Via Cesare Battisti, riportato in catasto al foglio 11, particella n. 1224, sub. 9, categ. A/2, cl. 3, cons. vani 5,5, rendita catastale € 255,65;
- locale deposito/cantinola con varco carrabile posto nel Comune di Qualiano, al piano seminterrato, int. 4, del fabbricato a cui si accede dal civico n. 33 di Via Cesare



Battisti, riportato in catasto al foglio 11, particella n. 1224, sub. 31, categ. C/2, cl. 2, cons. mq. 30, rendita € 88,31.

La piena proprietà dei beni pignorati è pervenuta ai debitori in comunione legale per acquisto fattone dalla signora LOMBARDI da Qualiano del 19 febbraio 2004 rep. (acquisito in copia ed allegato alla presente), trascritto il 4 marzo 2004 ai nn.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

La mappa è stata confrontata con la foto satellitare, i due elaborati non presentano discrasie che compromettono la univoca identificazione del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

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

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'alloggio, autonomamente utilizzabile, allocato al primo piano della scala A, int. 4 (porta a dx per chi sale le scale), e del locale deposito/cantinola utilizzato anche come box auto posto al piano seminterrato del fabbricato di non recentissima costruzione, facente parte di un complesso edilizio denominato "Parco casa mia", dotato di ampi spazi scoperti destinati a camminamenti e parcheggio ad uso collettivo, posto nel Comune di Qualiano, semiperiferia est del centro urbano, alla Via Cesare Battisti civici 33, 35 e 39 (dal civico 33 si accede al cortile ed alla scala che conduce all'alloggio, dal civico 35 si accede al cortile comune, mentre dal civico n. 39 si accede a mezzo di rampa carrabile al piano seminterrato).

Al parco si accede direttamente dalla strada attraverso i varchi pedonali e carrabile, l'appartamento pignorato si raggiunge salendo la scala A per fino al primo piano (non vi è ascensore) mentre alla cantinola si accede sia scendendo al piano interrato con la scala del palazzo che utilizzando la rampa carrabile di accesso al garage.

Il parco, nel suo insieme si presenta come un normale complesso residenziale, di concezione moderna, realizzato in forza di titolo abilitativo, nella prima metà degli anni '90 del secolo scorso, nelle zone di espansione residenziali di completamento del centro urbano, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato per complessivi 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garage, con collegamento verticale tra i piani esclusivamente con le scale il cui ingresso avviene tramite un atrio, direttamente dagli spazi scoperti interni al complesso.

Nel corso della ispezione effettuata, non sono state rilevate modifiche relative alla consistenza e disposizione planimetrica delle unità pignorate, rispetto a quanto previsto originariamente, conformità riscontrabile dai grafici allegati alla concessione edilizia e dalle planimetrie catastali reperite ad esclusione di piccolissime discrasie inerenti la conformazione del ripostiglio e la forma dei balconi.

Si precisa che rispetto al titolo edilizio rilasciato i due beni sono in linea generale conformi a quanto autorizzato, tenuto conto che la destinazione d'uso del locale al piano seminterrato è di deposito/cantinola.

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati è dotato di regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali, in uso corrente.

I cespiti pignorati, come riportati nella planimetria di rilievo allegata, sono individuati al N.C.E.U. del Comune Qualiano, in ditta al debitore esecutato, con gli estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo, entrambi di seguito indicati.

**descrizione immobile n. 1 - alloggio**

unità abitativa con uno stato di manutenzione discreto, posta al primo piano (*ingresso dalla porta a destra per chi sale le scale*), con accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente abitato dal signor \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia, in forza del contratto di locazione del 12 aprile 2023, non registrato (*allegato alla presente*) che per le motivazioni già espresse al punto 1, non viene considerato opponibile alla procedura, composta dai seguenti ambienti: ampio ingresso, cucina pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due bagni e due camere da letto, nella consistenza sono compresi due ampi balconi a livello.

Allo stato, l'alloggio è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili; i pavimenti di tutti gli altri ambienti sono in gres ceramico, le



porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica.

Si precisa che nel cortile condominiale ogni condomino ha la possibilità di parcheggiare una autovettura.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento in buono stato e funzionanti; lo stesso, allacciato alla rete di distribuzione del gas metano, presenta la superficie utile calpestabile pari a 94.00 mq. circa, con altezza libera di 2.80 mt. oltre alla superficie dei balconi pari a complessivi mq. 22.00 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 113,00 circa.

Il bene, riportato in catasto in ditta al debitore esecutato con gli identificativi, Comune di Qualiano, Via Cesare Battisti, foglio 11, particella 1224, sub. 9, scala A, piano primo, interno 4, categ. A/2, cl. 3, cons. vani 5,5, rendita € 255,65, confina a nord con area di distacco da altri fabbricati, ad est con alloggio della scala B in catasto sub 19, a sud con il cortile condominiale verso la strada e ad ovest con le scale e con l'appartamento sub 8.

**descrizione immobile n. 2 - cantina/deposito**

unità immobiliare destinata a deposito/cantinola utilizzato anche come box auto posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso diretto dalla corsia di manovra condominiale, attualmente in uso, al debitore, signor e nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, composta da un unico ambiente con il piano di calpestio posto alla stessa quota della corsia di accesso, utilizzato anche per il parcheggio di auto e deposito di cose di casa.

L'immobile pignorato è dotato delle seguenti finiture: la pavimentazione è realizzata con un pavimento in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate ed imbiancate con intonaco liscio, la porta d'ingresso carrabile è dotata di basculante in metallo mentre la finestra di aerazione è dotata di grata in ferro.

Il locale, dotato di impianto elettrico essenziale (*punto luce*), presenta la superficie utile pari a 30.00 mq. circa, con altezza libera (*pavimento-solaio di copertura*) di 2.50 mt., il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 33,00.

L'immobile, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Qualiano, Via Cesare Battisti, foglio 11, particella 1224, sub. 31, piano seminterrato, interno 4, categ.

C/2, cl. 2, cons. mq. 30.00, rendita catastale € 88,31; confina a nord con la corsia di manovra, ad est con la cantina n. 3 sub 30, a sud con il terrapieno verso il cortile e ad ovest con la cantina n. 5 sub 32.

4. identificazione catastale beni pignorati

Gli immobili pignorati oggetto della presente, sono riportati in catasto in ditta ai debitori esecutati, signori \_\_\_\_\_, con i seguenti identificativi:

- **alloggio**, Comune di Quarto, Via Cesare Battisti, foglio 11, particella 1224, sub. 9, piano seminterrato, int. 4, categ. C/2, cl. 2, cons. mq. 30.00, rendita catastale € 88,31;
- **box auto**, Comune di Quarto, Via Cesare Battisti, foglio 11, particella 1224, sub. 31, piano seminterrato, int. 4, categ. C/2, cl. 2, cons. mq. 30.00, rendita catastale € 88,31;

degli immobili pignorati, sono stati reperiti, ed allegati alla presente, la mappa di zona, l'estratto catastale storico, le planimetrie e l'elaborato planimetrico di distribuzione dei diversi sub del fabbricato.

Gli atti catastali dell'alloggio e del box risalgono al 1994 e dalla loro costituzione, non sono stati mai modificati; le particelle del catasto terreni (n. 981, 1001 e 1102 del foglio 11) su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni in questione, corrisponde a quella del catasto fabbricato (n. 1224 del foglio 11) dove oggi sono allibrati i beni.

I dati catastali indicati nel pignoramento (fg. 11, part. 1224, sub. 9 e sub 31), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nelle note di trascrizione degli stessi e nell'atto di compravendita in favore del debitore.

Non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite, le quali consentono la corretta ed univoca identificazione dei beni pignorati.

formazione dei lotti di vendita

La piena proprietà dei beni pignorati, per la loro 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 facendo conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita, così identificato:



### immobili uno e due - lotto unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo con annessa cantina dotata di ingresso carrabile, l'appartamento è condotto in locazione dal signor Alfonso Celotto in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura, mentre la cantina è in uso al debitore ubicati in Qualiano ai piani seminterrato e primo del fabbricato posto alla Via Cesare Battisti civici 33, 35 e 39 *(dal civico 33 si accede al cortile ed alla scala che conduce all'alloggio, dal civico 35 si accede al cortile comune mentre dal civico n. 39 si accede a mezzo di rampa carrabile al piano seminterrato)*;
- l'alloggio si compone di ampio ingresso, cucina pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due bagni e due camere da letto, nella consistenza sono compresi due ampi balconi a livello, nel cortile condominiale vi è la possibilità di parcheggiare una auto;
- la cantina con varco carrabile si compone di un unico ambiente di forma pressoché rettangolare con il pavimento alla stessa quota della corsia di manovra;
- l'alloggio è riportato in catasto al foglio 11, particella 1224, sub. 9, scala A, piano primo, interno 4, categ. A/2, cl. 3, cons. vani 5,5, rendita € 255,65 e confina a nord con area di distacco da altri fabbricati, ad est con alloggio della scala B in catasto sub 19, a sud con il cortile condominiale verso la strada e ad ovest con le scale e con l'appartamento sub 8;
- la cantina è riportata in catasto al foglio 11, particella 1224, sub. 31, piano seminterrato, interno 4, categ. C/2, cl. 2, cons. mq. 30.00, rendita catastale € 88,31 e confina a nord con la corsia di manovra, ad est con la cantina n. 3 sub 30, a sud con il terrapieno verso il cortile e ad ovest con la cantina n. 5 sub 32;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione di piccolissime discrasie interne ed al profilo dei balconi, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il fabbricato di cui sono parte i beni, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in difformità della concessione edilizia n. 248 del 29 luglio 1991. I beni oggetto della presente presentano due discrasie rispetto a quanto autorizzato, la prima concerne piccole modifiche alle tramezzature interne e la seconda ad altrettante piccole modifiche al profilo dei balconi;
- **prezzo base € 160.000,00 (euro centosessantamila/00).**



5. 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 ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 27 ottobre 2023, e fino al ventennio precedente si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- i beni pervennero in proprietà ai debitori eseguiti,  
per acquisto fattone dalla Signora con atto per  
notaio Armida LOMBARDI da Qualiano del 19 febbraio 2004 rep. (acquisito in  
copia ed allegato alla presente);
- gli immobili pignorati pervennero al dante causa dei debitori per averli acquistati con  
atto per notaio Francesco Regine coadiutore del notaio Raffaele Caravaglios da San  
Giorgio a Cremano del 26 gennaio 1996.

6. 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 al titolo di provenienza, è stato reperito ed allegato alla presente:

- copia dell'atto di compravendita in favore del debitore, redatto dal notaio Armida LOMBARDI da Qualiano del 19 febbraio 2004 rep.

7. 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 complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati (alloggio e cantina pignorati), fu realizzato a cavallo degli anni 1991 - 1994 in difformità del Permesso a Costruire n. 248 del 29 luglio 1991.

Dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, i grafici allegati al Permesso a Costruire e la planimetria catastale reperita, è risultato che l'alloggio pignorato fu realizzato con delle leggerissime differenze rispetto a quanto previsto.

Le difformità attengono a leggere modifiche della disposizione interna ed a modifiche del profilo dei balconi (le modifiche dei balconi sono comuni a tutto il fabbricato).

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non risulta essere stata rilasciata la certificazione di agibilità.

I beni pignorati, nella loro attuale consistenza non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28.02.1985 n. 47.

Nella ipotesi che i beni dovessero essere aggiudicati in virtù della presente procedura esecutiva, gli abusi edilizi che li caratterizzano **non potranno essere sanati** 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 e gli abusi edilizi sono 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 (le conditio sine qua non per l'accesso alla sanatoria di beni oggetto di procedura esecutiva sono due, la prima attiene alle ragioni di credito e la seconda agli abusi edilizi, entrambi devono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

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

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

Gli abusi edilizi rilevati sono comunque sanabili, trattandosi di abusi che non incidono sulle superfici e sui volumi residenziali, con l'inoltro di una istanza di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e/o procedure equipollenti.

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che procederà alla legittimazione urbanistica del bene staggito con l'inoltro Permesso a Costruire in Sanatoria e/o procedure equipollenti, aventi ad oggetto le modifiche interne e le difformità dei balconi realizzate in difformità del titolo autorizzativo, dovrà affrontare una spesa, **quantificata in via del tutto prudentiale in circa 4.000,00 euro (euro quattromila), importo che tiene conto dell'oblazione, degli oneri concessori, dei costi amministrativi e degli onorari dei professionisti incaricati.**



8. 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 solo appartamento pignorato è condotto in locazione dal signor .  
dal 12 aprile 2023, in forza di un contratto di locazione non registrato, mentre la cantinola è in uso al debitore .

Dalla lettura del contratto esibito, non emergono elementi che possano ricondurlo all'alloggio pignorato; come già detto al punto 1 della presente e da quanto si precisa in seguito, lo scrivente lo ritiene non opponibile alla procedura esecutiva.

La copia del contratto non registrato, non opponibile alla procedura, ha validità di anni 4 con scadenza il 12 aprile 2027, alla scadenza è previsto, come per legge, il rinnovo automatico per ulteriori 4 anni.

In relazione alla congruità del canone indicato nel contratto di locazione (€ tremila/00), appare opportuno far presente che per immobili con caratteristiche tipologiche e costruttive simili al bene pignorato, nella stessa zona del quartiere di Qualiano, il mercato immobiliare dei beni offerti in locazione presenta, importi superiori di almeno il doppio dell'importo indicato nella copia del contratto esibito.

Valutando i dati raccolti nel corso delle indagini effettuate, si è potuto determinare che il canone di locazione dell'unità immobiliare pignorata, oggi condotta in locazione dal signor Alfonso Celotto, non è congruo.

L'importo stimato, affinché il canone del bene si possa considerare congruo deve essere compreso nella forbice oscillante tra un minimo di 5.000,00 ed un massimo di 7.000,00 €/annui oltre gli oneri condominiali come per legge.

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

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

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli per cui si procede;

- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- 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;
- l'amministrazione condominiale, attualmente è gestita dal dott. \_\_\_\_\_ con domicilio in \_\_\_\_\_, mail \_\_\_\_\_;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- i beni pignorati non risultano essere stato oggetto di sequestro penale.

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

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

- iscrizione di ipoteca volontaria del 19 febbraio 2004
- iscrizione ipoteca di riscossione del 10 novembre 2021
- trascrizione pignoramento del 27 ottobre 2023

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. \_\_\_\_\_ del 19 febbraio 2024, a favore di \_\_\_\_\_ contro i debitori esecutati, \_\_\_\_\_ gravante sugli immobili pignorati;
- iscrizione d'ipoteca per la riscossione ai nn. \_\_\_\_\_ del 10 novembre 2021, a favore dell' \_\_\_\_\_ contro il solo debitore \_\_\_\_\_, gravante sugli immobili pignorati;



o pignoramento immobiliare trascritto il 27 ottobre 2023 ai nn gravante  
sugli immobili oggetto della presente, a favore di ora sostituita da  
contro i debitori, signori

10. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Premesso che il Comune di Qualiano 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 i beni sono parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che non sono e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

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

L'amministratore del condominio è il dott. con domicilio in  
il quale ritualmente  
interpellato a mezzo mail e sollecitato telefonicamente, ha ritenuto di non comunicare la  
presenza di una eventuale posizione debitoria verso l'amministrazione condominiale.

La quota condominiale per la gestione ordinaria, relative agli immobili pignorati, determinato intuitivamente dallo scrivente, in via del tutto prudentiale potrebbe essere di circa 1.200,00 € annui.

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

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

Poiché gli immobili in questione, sono posti in una zona di espansione residenziale semicentrale del Comune di Qualiano a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali urbane, costituitasi con la sostituzione dei preesistenti vecchi manufatti a partire dalla prima metà degli anni '80, ed oggi praticamente completa in una zona con la presenza di abitazioni civili miste a quelle popolari, di attività commerciali e di servizio, in un complesso edilizio che ben testimonia lo stile dell'edilizia speculativa, realizzata nei comuni della periferia a nord di Napoli.

Considerata la tipologia, gli accessori, la loro specifica destinazione d'uso e l'allocazione, il grado di recettività del mercato risulta essere discreto.

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

#### determinazione del prezzo di vendita

##### **stima analitica:**

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

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona del Comune di Qualiano dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 600,00 (*€ 500,00 per l'alloggio ed € 100,00 per la cantina con accesso carrabile*), per cui il canone lordo annuo, 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 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 € 5.040,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3 %.

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

$$V = € 5.040,00 / 0,03 = € 168.000,00.$$



### **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 Qualiano, il cui prezzo è oscillato tra € 1.300,00 ed € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa € 1.400,00 al mq. di superficie commerciale (*superficie commerciale alloggio + 50% superficie lorda cantina con accesso carrabile*), per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

sup. commerciale mq. 129,00 x €/mq 1.400,00 = **€ 180.600,00.**

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.

Per la determinazione del valore, 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 questioni urbanistiche che non si conoscono.

### **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 sono state specificate la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale dei beni periziati, dati che, seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:

- alloggio - superficie utile calpestabile mq. 94,00 circa;
- alloggio - altezza libera mt. 2,80;
- alloggio - superficie dei balconi mq. 22,00;
- cantina - superficie utile mq. 30,00;
- cantina - altezza libera mt. 2,50;
- superficie commerciale complessiva mq. 129,00;

- le risposte al quesito n. 14 della presente, specificano il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo del bene (€ 1.400,00 al mq. di superficie commerciale) calcolato con le diverse stime, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo, previste dalla legge;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso, è stato depurato dell'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica pari ad € 4.000,00;
- 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 di utilizzabilità;
- il valore determinato, tiene conto che i beni sono immediatamente disponibili, essendo nel possesso giuridico del custode e tenuto conto che il contratto di locazione di cui si è dato conto non è opponibile e che presenta il canone non congruo a quello del mercato;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per la presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso dell'esecuzione, in quanto detti fattori non esistono;
- il valore determinato non è stato depurato da debiti condominiali insoluti non pagati negli ultimi due anni, che rimarrebbero carico dell'aggiudicatario, in quanto l'amministratore condominiale ha ritenuto di non comunicarlo;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

### Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 384/2023 dell'R.G.E. promossa dalla in danno dei signori (alloggio con cantina dotata di varco carrabile), posti nel Comune di Qualiano, l'alloggio al primo piano e la cantina con accesso



carrabile al piano seminterrato del fabbricato di Via Cesare Battisti, 33, 35 e 39 (dal civico 33 si accede al cortile ed alla scala che conduce all'alloggio, dal civico 35 si accede al cortile comune mentre dal civico n. 39 si accede a mezzo di rampa carrabile al piano seminterrato), con accesso diretto, l'alloggio dal pianerottolo delle scale (ingresso dalla porta a destra per chi sale le scale) e la cantina dalla corsia di manovra e di disimpegno del piano seminterrato; individuati in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **alloggio** riportato in catasto al foglio 11, particella 1224, sub. 9, scala A, piano primo, interno 4, categ. A/2, cl. 3, cons. vani 5,5, rendita € 255,65, confinante a nord con area di distacco da altri fabbricati, ad est con alloggio della scala B in catasto sub 19, a sud con il cortile verso la strada e ad ovest con le scale e con l'alloggio sub 8;
- **box auto** riportato in catasto al foglio 11, particella 1224, sub. 31, piano seminterrato, interno 4, categ. C/2, cl. 2, cons. mq. 30.00, rendita catastale € 88,31, confinante a nord con la corsia di manovra, ad est con la cantina n. 3 sub 30, a sud con il terrapieno verso il cortile e ad ovest con la cantina n. 5 sub 32;

al netto delle detrazioni di legge, è pari pertanto in cifra tonda ad € 160.000,00 (euro centosessantamila/00), valore medio delle due stime, al netto delle riduzioni 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, 3 aprile 2025

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbale d'accesso;  
b) rilievo planimetrico;  
c) rilievo fotografico;  
d) atti catastali;  
e) copia titolo di provenienza;  
f) ispezioni ipotecarie;  
g) atti amm. condominiale;  
h) contratto di locazione;  
i) estratto di matrimonio;  
l) atti urbanistici;  
m) parcella.