

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli Nord

3^ sezione

G.E. dott.ssa Paola CASERTA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 146/2019 promosso da

██████████ + 3 in danno di ██████████.

- 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 10 giugno 2021, il G.E. dott.ssa Paola CASERTA, 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. 146/2019 dell'R.G.E. promossa dalla signora [REDACTED] in danno della signora [REDACTED]

Il 16 giugno 2021, 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, dott. Massimo MATERA, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso ai beni pignorati per il successivo 22 luglio 2021 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, per complessivi 2 accessi. Il primo espletato alla presenza del custode giudiziario e del marito della debitrice e del suo difensore, avv. [REDACTED], mentre il secondo, tenutosi il 15 ottobre 2021, fu effettuato alla presenza del custode e del comproprietario non debitore, signor [REDACTED] e del suo difensore, avv. [REDACTED], (cfr. verbali di accesso allegati).

espletamento del mandato

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

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio [REDACTED] da Volla, del 13 giugno 2019 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 nota di trascrizione del 18 marzo 2019 ed alla descrizione del suolo riportata nel titolo di provenienza (*alloggi pignorati realizzati sul suolo posto in Afragola, riportato originariamente in catasto al foglio 14 particelle 395 e 396, pervenuto in comproprietà al debitore per la quota del 50% in comune ed indivisa, con atto di divisione del 17 giugno 2004, per notaio [REDACTED] da Afragola, repertorio n. 2780*).

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dello stato civile è risultato che il debitore, signora [REDACTED] è coniugata con il signor [REDACTED] dal 7 maggio 1989, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, reperito dal sottoscritto ed allegato alla presente, non risulta la scelta del regime patrimoniale.

Appare opportuno, oltre che necessario, far presente che i beni pignorati sono stati edificati sul terreno pervenuto alla debitrice con atto di divisione del 17 giugno 2004 per l'attribuzione in proprietà dei beni pervenuti per successione legittima in morte del di lei padre, signor [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ragione per cui trattandosi di beni personali, non rientrano nella comunione legale con il coniuge.

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 l'8 marzo 2019, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà della quota, comune ed indivisa, di 500 millesimi delle seguenti unità immobiliari, appartenendosi la restante quota del 50% al signor [REDACTED]
[REDACTED], tutte facenti parte del fabbricato posto nel Comune di Afragola, alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, con accesso dalla scala del fabbricato:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ne;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- locale sottotetto posto al secondo piano del fabbricato (*con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub. 9, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto il bene è in corso di costruzione;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- locale cantinato posto al piano seminterrato del fabbricato (*con ingresso dalla porta a destra per chi scende le scale*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 14, particella 2156, sub. 11, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto il bene è accatastato in corso di costruzione;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il diritto di proprietà della quota di 500/1000 dei beni pignorati è pervenuto al debitore per averli edificati in proprio sul suolo attribuitogli con atto di divisione del 17 giugno 2004, per notaio [REDACTED] da Afragola, repertorio n. 2780, acquisito in copia ed allegato alla presente.



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 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 sono parte i beni pignorati; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

In relazione al terreno pignorato, appare opportuno precisare che **lo stesso è stato adibito a strada**, la sua consistenza ha contribuito alla formazione di Via Raffaello (*strada urbana ad uso pubblico da dove si accede al fabbricato ed a tutti gli altri presenti*), tenuto conto di ciò il sottoscritto ritiene di non procedere alla stima.

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 otto unità immobiliari, autonomamente utilizzabili, tutte allocate nello stesso fabbricato (*nel loro insieme lo compongono per l'intero*) di recente costruzione con gli spazi esterni ed alcune unità non ancora completate, posto ad Afragola, nella zona di espansione residenziale posta alla periferia Est del centro urbano, nelle immediate vicinanze della grande viabilità intercomunale di collegamento con i comuni di Afragola, Casalnuovo e Acerra (*Via Saggese e Via San Marco*) e non molto lontano dal vecchio quartiere San Marco; tutte le unità hanno accesso dalla scala condominiale del fabbricato a cui si accede dall'area comune interposta tra la strada ed il fabbricato.

Il fabbricato di cui sono parte tutti i beni pignorati, si presenta come il tipico piccolo condominio residenziale, di concezione moderna, realizzato in forza di regolare titolo abilitativo, nelle zone di espansione residenziale semi-periferiche del comune, formatesi a partire dalla seconda metà degli anni settanta del secolo scorso con interventi edilizi che ampliarono il centro urbano cittadino; lo stesso, di forma rettangolare, dotato di una sola scala che collega tutti i piani del fabbricato, fu realizzato con la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato (*ad esclusione del solaio di copertura che invece è stato*



realizzato con materiali leggeri - sandwich composto da tavolato in legno doppio strato di TNT intervallato da materiale coibente e lamiera grecata) per complessivi 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato; caratterizzano l'intero compendio l'assenza dell'ascensore, la presenza di due accessi carrabili che immettono in due androni coperti i quali, a loro volta, consentono l'accesso in due distinte aree cortilizie separate da un muro di cinta ed il solaio di copertura realizzato a falda inclinata.

Dette caratteristiche portano alla formazione di due distinti blocchi edilizi con la scala in comune ed il cortile esclusivo in uso autonomo ai due diversi blocchi, ciò confermato anche dal possesso materiale delle due distinte ali (*guardando dalla strada, quella di sinistra in possesso della debitrice e quella di destra in possesso del fratello comproprietario non debitore*).

I cespiti pignorati, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Afragola, in ditta al debitore esecutato ed al comproprietario non debitore, ognuno per i propri diritti, con gli estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

immobile n. 6 - unità sub 9

unità immobiliare sottotetto ancora allo stato grezzo e non utilizzabile, posta al secondo piano (*porta a sinistra per chi sale le scale*), avente accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario, composta da un unico ambiente completamente aperto, nella consistenza sono compresi due ampie balconate a livello una prospiciente la strada ed una il cortile.

L'immobile non è dotato di finiture e di impianti tecnologici, non vi sono infissi ad esclusione delle persiane esterne ad ante in ferro sul fronte strada, i varchi sulla balconata lato cortile sono protetti da staccionate in legno.

Il bene presenta la superficie utile pari a 97.00 mq. circa, con altezza libera massima di 2,85 mt. e minima di mt. 2,55, oltre alla superficie delle balconate, pari a mq. 40,00 circa, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 120,00 circa.

Il cespite, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 9, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto ancora accatastato corso di costruzione; il locale sottotetto confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 8 (*immobile n. 5 della presente*), ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà [REDACTED], e ad ovest con il cortile del fabbricato.

[REDACTED]



[illegible]

immobile n. 8 - unità sub 11

unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, utilizzata come deposito di cose di casa, posta al piano seminterrato (*porta a sinistra per chi scende le scale*), con accesso diretto dal pianerottolo della scala, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario, composta da un unico ampio ambiente di forma rettangolare, attualmente divisa, con una parete in laminato di legno, in due distinti ambienti di cui uno utilizzato come spazio giochi per bambini oggi dismesso e l'altro rimasto inutilizzato.

L'immobile non è dotato di finiture particolari e/o di impianti tecnologici (*esiste solo l'impianto elettrico per l'illuminazione*), la porzione a diretto contatto con le scale presenta le pareti rivestite con pannelli in legno laminato e la pavimentazione formata con un cassettonato anch'esso in legno, non vi sono infissi ad esclusione delle grate in ferro alle due finestre d'aerazione esistenti, la porta d'ingresso è in legno di recupero.

Il bene presenta la superficie utile pari a 100.00 mq. circa, con due altezze libere, mt. 4,45 e mt. 3,50 (*misurate massetto di terra e soffitto*) come riportate sul grafico di rilievo a cui si rimanda, il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 108,00 circa.



Il cespite, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 11, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto ancora accatastato corso di costruzione; lo scantinato confina a nord con le scale condominiali e con lo scantinato sub. 10 (*immobile n. 7 della presente*), ad est con terrapieno del cortile verso la strada, a sud con il terrapieno di proprietà [REDACTED] e ad ovest con il terrapieno del cortile del fabbricato.

4. identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili pignorati oggetto della presente, sono tutti riportati in catasto, in ditta al debitore esecutato, signora [REDACTED] [REDACTED] ed al comproprietario non debitore signor [REDACTED], con i seguenti identificativi:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- *immobile n. 6* - locale sottotetto - Comune di Afragola, Via Raffaello senza civico, foglio 14, particella 2156, sub. 9, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto il bene è in corso di costruzione;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- **immobile n. 8** - locale cantinato - Comune di Afragola, Via Raffaello senza civico foglio 14, particella 2156, sub. 11, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto il bene è accatastato in corso di costruzione;

degli immobili pignorati, sono stati reperiti, ed allegati alla presente, oltre che la mappa di zona, gli estratti catastali storici e le planimetrie.

Gli atti catastali risalgono alla loro costituzione avvenuta nel 2008 e non sono stati mai modificati; la particella del catasto terreni (396 del foglio 14) su cui fu edificato il fabbricato composto dai beni oggetto della presente, corrispondono a quella del catasto fabbricato dove oggi sono allibrati i beni pignorati.

I dati catastali indicati nel pignoramento, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso; gli immobili sono state edificati sul suolo di cui la debitrice è comproprietaria indicato nel titolo di provenienza (*atto di divisione per notaio Ciro Esposito del 17 giugno 2004, rep. 2780*).

Ad esclusione del fatto che due immobili sono stati ultimati e non accatastati definitivamente, non sono state rilevate difformità sostanziali tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle uniche due planimetrie catastali reperite agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio.

5. **formazione dei lotti di vendita**

Le unità immobiliari pignorate, per la loro conformazione geometrica, per l'allocatione, per la consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il loro grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare otto lotti di vendita separati, così composti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



○

■

■

■

■

■

■

■

■

■

■



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sottotetto ancora allo stato grezzo e non utilizzabile, ubicata in Afragola, al secondo piano (*porta a sinistra per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, nella disponibilità del custode giudiziario;
- l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente completamente aperto, nella consistenza sono compreso due ampie balconate a livello, una prospiciente la strada ed una il cortile; il bene presenta il solaio di copertura inclinato a falda unica, realizzato con materiale leggero (*legno e lamiera*);
- il locale sottotetto è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 9, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 8 (*immobile n. 5 della presente*), ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto il cespite è ancora in corso di costruzione;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al proprietario non debitore, sig. [REDACTED] (*reperiti ed allegate alla presente*):
 - permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;
 - permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato l'ampliamento volumetrico, la modifica del balcone lato cortile quella dei prospetti, di cui se ne è dato conto al successivo punto 8;
- prezzo base € 42.500,00 (*euro quarantaduemilacinquecento/00*).



[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

■ [REDACTED]
■ [REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]

immobile n. 8 - lotto n. 8

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, posta al piano seminterrato (*porta a destra per chi scende le scale*), con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario;



- l'unità immobiliare si compone di unico ampio ambiente di forma rettangolare, attualmente divisa, con una parete in laminato di legno, in due distinti ambienti di cui uno utilizzato come spazio giochi per bambini oggi dismesso e l'altro inutilizzato; il bene presenta il solaio di copertura, in cemento armato, con due quote d'imposta e due altezze libere;
- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 11, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con lo scantinato sub. 10 (*immobile n. 7 della presente*), ad est con terrapieno del cortile verso la strada, a sud con il terrapieno di proprietà [REDACTED] e ad ovest con il terrapieno del cortile del fabbricato;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto il cespite è ancora in corso di costruzione;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al comproprietario non debitore, sig. [REDACTED] (*reperiti ed allegati alla presente*):
 - permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;
 - permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato l'ampliamento volumetrico, di cui se ne è dato conto al successivo punto 8;
- prezzo base € 44.000,00 (*euro quarantaquattromila/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, 18 marzo 2019, e fino al ventennio precedente si rilevano due passaggi traslativi:

- i beni pervennero al debitore, signora [REDACTED], per averli costruiti sul suolo avuto per la quota del 50% in comune ed indiviso, con atto di divisione per notaio [REDACTED] da Afragola del 17 giugno 2004, rep. 2780;



- il suolo su cui furono edificati i beni pignorati oggetto della presente, pervenire ai condividenti, per successione legittima in morte del padre, signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
vol 2873, del 14 febbraio 1985.

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

I beni pignorati pervennero al debitore esecutato, [REDACTED], per averli costruiti in proprio sul suolo avuto per la quota del 50% in comune ed indiviso, con atto di divisione per notaio [REDACTED] da Afragola del 17 giugno 2004, rep. 2780 e per successione legittima in morte dei genitori; l'atto di divisione e le denunce di successione, sono state acquisite in copia ed allegati alla presente.

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 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 composto dalle unità pignorate, fu realizzato in forza del permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003, e successivo permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005, entrambi a nome del comproprietario non debitore, signor [REDACTED], reperiti in copia ed allegati alla presente.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, **è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato**, in particolare sono state rilevate le seguenti difformità:

- ampliamento piano volumetrico degli alloggi al piano terra/rialzato;
- ampliamento volumetrico delle unità al piano seminterrato;
- ampliamento del balcone al primo piano;
- modifica dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso (da sottotetto ad abitazione) del secondo piano.



La realizzazione delle difformità riscontrate, in parte non sono autorizzabili ed in parte lo sono, tenuto conto degli standard urbanistici vigenti.

Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Afragola, ulteriori varianti ai titoli edilizi già rilasciati, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

Per il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, non risulta essere stato mai chiesto e quindi rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che i beni pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Per tutto quanto fin qui esposto, per gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7 e 8, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dei beni staggiti, con le norme vigenti, potrà inoltrare la richiesta di permesso a costruire a sanatoria quale accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che preveda il ripristino degli ampliamenti e la sanatoria delle difformità che non incidono sugli standard urbanistici.

I costi, quantificati in via prudenziale, da sostenere da parte degli aggiudicatari per legittimare le difformità degli immobili staggiti nn 1, 2 e 6, ammontano ad € 14.000,00



(euro quattordicimila) per ognuno dei tre lotti, mentre per gli immobili nn. 3, 4, 7 ed 8 ammontano ad € 7.000,00 (euro settemila) per ognuno dei quattro lotti.

Tutt'altro discorso economico va fatto per l'immobile n. 5 (*alloggio al secondo piano a destra di chi sale identificato in catasto foglio 14, part.lla 2156, sub 8*), il quale non è sanabile e non è ripristinabile in quanto nel caso del ripristino verrebbe meno la sua natura abitativa, ragione per cui si è convenuto di effettuare una riduzione del valore di stima pari al 50% in modo da renderlo comunque appetibile fino all'eventuale ingiunzione dell'obbligo di ripristino da parte della P.A. oppure che intervenga la possibilità giuridica di sanarlo.

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

I beni pignorati ricadono nella zona urbanistica B/6 (*edificate di completamento*) di cui alle norme di attuazione del vigente Piano Territoriale dei 5 Comuni interessati dalla stazione Alta Velocità redatto in variante al Piano Regolatore Generale di Afragola, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3032 del 28 giugno 1977, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, alla conservazione e/o sostituzione dell'esistente a mezzo demolizione e ricostruzione, il tutto con il permesso a costruire singolo, nel rispetto delle NTA, che qui si intendono completamente trascritte.

La zona ove sono posti i beni 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;*

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato verificato quanto segue:

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- immobile n. 6, locale sottotetto identificato con il sub 9, il bene non è utilizzato ed è nella disponibilità del custode giudiziario (*cfr verbale d'accesso*);
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- immobile n. 8, locale deposito identificato con il sub 11, il bene non è utilizzato ed è nella disponibilità del custode giudiziario (*cfr verbale d'accesso*);

10. 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 quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili che rimangono a carico degli aggiudicatari;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati 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 sono parte i beni pignorati;



- i beni pignorati non risultano essere stati 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 vengono aggiudicati per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- trascrizione pignoramento del 24 gennaio 2018 reg. gen. n. 3471, reg. part. n. 2992.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati 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 marzo 2019 ai nn. 13977/11248, a favore dei creditori procedenti, contro il debitore, signor [REDACTED], gravante sui beni oggetto della presente.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Premesso che il comune di Afragola 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 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 ai beni immobili per cui si procede.



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

Poiché gli immobili in questione sono posti in una zona residenziale semi periferica della città di Afragola a discreta densità abitativa, aventi le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, sviluppatesi a partire dai primi anni '80 del secolo scorso, a ridosso dei centri urbani 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 delle destinazioni d'uso, della tipologia, dell'allocatione degli accessori, delle pertinenze e delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, il grado di recettività del mercato dei beni pignorati 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, per gli immobili immediatamente utilizzabili, stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona mentre per le unità non utilizzabili e/o in corso di costruzioni si è ritenuto utilizzare il prezzo di mercato per mq. di superficie commerciale.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

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

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nelle zone del Comune di Afragola dove sono posti gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità immediatamente utilizzabili avente le stesse caratteristiche è di € 400,00 per gli immobili nn. 1 e 2 e di € 600,00 per gli immobili nn. 3 e 5, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 4.800,00 per gli immobili nn. 1 e 2 e di € 7.200,00 per gli immobili nn. 3 e 5.



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 sempre intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a:

- immobili nn. 1 e 2, € 3.360,00;
- immobili nn. 3, e 5, € 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 2,5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

- immobili nn. 1 e 2 - $V = € 3.360,00 / 0,025 = € 134.400,00$;
- immobili nn. 3 e 5 - $V = € 5.040,00 / 0,025 = € 201.600,00$;

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 Afragola il cui prezzo al mq. di superficie commerciale, è oscillato € 1.600,00 ed € 1.800,00 per gli immobili immediatamente fruibili (nn. 1, 2, 3 e 5), € 1.000,00 al mq di superficie commerciale per gli immobili in corso di costruzione (n. 4) e tra € 400,00 ed € 600,00 al mq di superficie commerciale per gli immobili ad uso deposito posti al piano interrato e senza accesso carrabile ed il locale sottotetto (nn. 6, 7 e 8), oscillazioni dovute al diverso stato di avanzamento dei lavori, al 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 di zona hanno i seguenti valori:

- immobili abitativi immediatamente fruibili - € 1.700,00 al mq. di superficie commerciale;
- locali deposito interrati e sottotetto (nn. 6, 7 e 8) - € 500,00 al mq. di sup. commerciale;
- alloggio in corso di costruzione (n. 4) - € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale.

Per tutto quanto sopra, il valore di mercato dei diversi beni risulta pari pertanto a:



- [REDACTED]
- i [REDACTED]
- i [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- immobile n. 6, sup. commerciale mq. 120,00 x €/mq 500,00 = € 60.000,00;
- [REDACTED];
- immobile n. 8, sup. commerciale mq. 108,00 x €/mq 500,00 = € 54.000,00.

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione 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 specificata la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale dei beni periziati, dati che, seppur ad esuberanza, sono di seguito indicati:

[REDACTED]	
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

immobile n. 6

- suppenno superficie utile calpestabile mq. 97,00 circa;
- superficie non residenziale balconi mq. 40,00 circa;
- altezza libera min. 2.55 e max 2.85;
- superficie commerciale mq. 120,00;

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

immobile n. 8

- deposito superficie utile calpestabile mq. 100,00 circa;
- altezza libera min. 3.50 e max 4.45;
- superficie commerciale mq. 108,00.

- al quesito n. 14 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo dei beni;
- 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 degli oneri necessari alla legittimazione urbanistica, come indicato al punto 8;

- 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 degli occupanti 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*), non è stato depurato di spese condominiali insolute in quanto non è costituita l'amministrazione condominiale;
- non si ha notizia di ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 146/2019 dell'R.G.E. promossa dalla signora [REDACTED] in danno della signora [REDACTED], posti nel Comune di Afragola, tutti facenti parte del fabbricato posto nel Comune di Afragola, alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, con accesso dalla scala del fabbricato, organizzati in otto distinti lotti e riportati in catasto con gli identificativi e con i confini accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **immobile n. 6 - lotto n. 6** - il locale sottotetto è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 9, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 8 (*immobile n. 5 della presente*), ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà [REDACTED], e ad ovest con il cortile del fabbricato;

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- **immobile n. 8 - lotto n. 8** - l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 11, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con lo scantinato sub. 10 (*immobile n. 7 della presente*), ad est con terrapieno del cortile verso la strada, a sud con il terrapieno di proprietà [REDACTED] e ad ovest con il terrapieno del cortile del fabbricato;

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **immobile n 6 - lotto n 6 - € 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00);**
- [REDACTED]
- **immobile n 8 - lotto n 8 - € 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00);**

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente i beni, 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, 12 maggio 2022

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbali d'accesso;
b) rilievo planimetrico;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) atti urbanistici;
f) copia titoli di provenienza;
g) copia contratto di comodato d'uso;
h) ispezione ipotecaria;
i) certificato di stato civile;
l) parcella.

