

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli Nord

3^a sezione

G.E. dott.ssa Paola CASERTA

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

ed altri in danno della signora [REDACTED]’.

- Consulenza Tecnica d'Ufficio -

Elaborato: - note tecniche di chiarimenti, provvedimento del G. E. del 5 settembre 2022

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



Il sottoscritto, perito edile Andrea Casillo, nella qualità di esperto incaricato nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 146/2019 dell'R.G.E. promossa dalla signora [REDACTED] ed i germani [REDACTED] in danno della signora [REDACTED], in relazione al provvedimento reso dal G.E. all'udienza del 5 settembre 2022, con il quale fu disposto l'integrazione della perizia già depositata in relazione ai quesiti n. 4 (*predisposizione dello schema sintetico dei lotti*) e n. 13 (*valutazione della quota indivisa*) del mandato conferito, integra la perizia depositata con quanto segue:

in relazione al punto 4 del mandato, relativo alla formulazione sintetica dei lotti, tenuto conto che i gli stessi erano stati già formati ed indicati nella perizia depositata in risposta al punto 5, si ribadisce che le unità immobiliari pignorate, per la loro conformazione geometrica, allocazione, consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare otto distinti lotti di vendita, così composti:

immobile n. 1 - lotto n. 1

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento ubicato in Afragola, al piano terra/rialzato (*porta a destra per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, abitato dal comproprietario non debitore;
- l'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti: saletta d'ingresso, ampio soggiorno pranzo, angolo cottura, camera da letto e bagno, nella consistenza è compreso un balcone a livello da cui è possibile accedere direttamente al cortile;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 4, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 4, Rendita € 247,90 e confina a nord con l'androne coperto, ad est con il cortile verso la strada, a sud con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 5 (*immobile n. 2 della presente*) e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al comproprietario 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 stata rilevato un ampliamento della superficie utile e del volume (*spostamento della parete perimetrale lato cortile*) oltre alla modifica dei prospetti (*interno ed esterno*), di cui se ne è dato conto al punto 8;
- prezzo base del lotto, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, è pari ad € 53.500,00 (*euro cinquantatremilacinquecento/00*);

immobile n. 2 - lotto n. 2

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento ubicato in Afragola, al piano terra/rialzato (*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 dei seguenti ambienti: due ampi ambienti non disimpegnati nella cui maggiore consistenza sono ricavati il bagno e la zona cottura, nella consistenza è compreso un balcone a livello da cui è possibile accedere direttamente al cortile;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 5, categ. A/3, classe 2, consistenza vani 4, Rendita € 247,90 e confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 4 (*immobile n. 1 della presente*), ad est con il cortile verso la strada, a sud con l'androne e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto per la presenza di una tramezzatura non presente in catasto;
- 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 stata rilevato un ampliamento della superficie utile e del volume (*spostamento della parete perimetrale lato cortile*) oltre alla modifica dei prospetti (*interno ed esterno*), di cui se ne è dato conto al punto 8;
- prezzo base del lotto, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà è pari ad € 55.000,00 (*euro cinquantacinquemila/00*);



immobile n. 3 - lotto n. 3

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento ubicato in Afragola, al primo piano (*porta a destra per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, nella disponibilità della signora [REDACTED] in forza di comodato d'uso gratuito concesso dal comproprietario [REDACTED], non opponibile alla procedura;
- l'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti: ampio soggiorno pranzo, angolo cottura, tre camere da letto e tre bagni di cui uno a servizio della camera matrimoniale, completano la consistenza due ampie balconate a livello una prospiciente la strada ed una il cortile. Sulla balconata lato cortile è stata realizzata una piccola lavanderia;
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 6, categoria, classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto, seppur completa, l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con proprietà [REDACTED], ad est con il cortile verso la strada, a sud con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 7 (*immobile n. 4 della presente*) e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto nel medio termine l'alloggio è stato completato e non riaccatastato;
- 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 stata rilevato l'ampliamento del balcone lato cortile e la realizzazione della lavanderia, di cui se ne è dato conto al punto 8;
- prezzo base del lotto, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà è pari ad € 98.000,00 (*euro novantotto mila/00*);

immobile n. 4 - lotto n. 4

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento, non ultimato, ubicato in Afragola, al primo 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 dei seguenti ambienti: ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e ripostiglio, nella consistenza sono compresi due ampie balconate a livello una prospiciente la strada ed una il cortile (*sono state realizzate solo le tramezzature e l'abbozzo d'intonaco*);
- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 7, 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 l'alloggio sub. 6 (*immobile n. 3 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 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 stata rilevato un ampliamento del balcone lato cortile, di cui se ne è dato conto al punto 8;
- prezzo base del lotto, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà è pari ad € 55.000,00 (*euro cinquantacinquemila/00*);

immobile n. 5 - lotto n. 5

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento, non ultimato, ubicato in Afragola, al secondo piano (*porta a destra per chi sale le scale*) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a, 4/b e 4/c, in uso al comproprietario non debitore, [REDACTED];
- l'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti: ampio soggiorno pranzo con zona cottura, tre camere da letto, due bagni di cui uno a servizio della camera matrimoniale ed un locale lavanderia a cui si accede dal balcone lato cortile, 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;



- l'alloggio è riportato nel catasto del Comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 8, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto seppur completa, l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con proprietà [REDACTED], ad est con il cortile verso la strada, a sud con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 9 (*immobile n. 6 della presente*) e ad ovest con il cortile del fabbricato;
- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto nel medio termine l'alloggio è stato completato e non riaccatastato;
- 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 ed il cambio di destinazione d'uso (*da sottotetto ad abitazione*), oltre all'ampliamento del balcone lato cortile ed alla modifica dei prospetti, di cui se ne è dato conto al successivo punto 8;
- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento, non ultimato, è pari ad € 50.750,00 (*euro cinquantamilasettecentocinquanta/00*);

immobile n. 6 - lotto n. 6

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ 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;
- 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 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, la modifica del balcone lato cortile quella dei prospetti, di cui se ne è dato conto al punto 8;
- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento, non ultimato, è pari ad € 21.250,00 (*euro ventunomiladuecentocinquanta/00*).

immobile n. 7 - lotto n. 7

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, posta al piano seminterrato (*porta a sinistra 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 utilizzato dal comproprietario non debitore,;
- l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente di forma trapezoidale completamente aperto; 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. 10, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con terrapieno proprietà [REDACTED], ad est con il terrapieno del cortile verso la strada, a sud con le scale condominiali e con lo scantinato sub. 11 (*immobile n. 8 della presente*) 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;
- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento, non ultimato, è pari ad € 26.000,00 (*euro ventiseimila/00*).

immobile n. 8 - lotto n. 8

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ 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 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 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, di cui se ne è dato conto al punto 8;
- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento, non ultimato, è pari ad € 22.000,00 (*euro ventiduemila/00*).

In relazione al punto 13 del mandato, relativo alla valutazione della quota indivisa degli immobili pignorati per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero, tenuto conto che al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda, il valore dei diversi immobili per l'intero, come determinato nella perizia di stima depositata è pari a:

- immobile n 1 - € 107.000,00 (*euro centosettemila/00*);
- immobile n 2 - € 110.000,00 (*euro centodiecimila/00*);
- immobile n 3 - € 196.000,00 (*euro centonovantaseimila/00*);
- immobile n 4 - € 110.000,00 (*euro centodiecimila/00*);
- immobile n 5 - € 101.500,00 (*euro centounomilacinquecento/00*);
- immobile n 6 - € 42.500,00 (*euro quarantaduemilacinquecento/00*);
- immobile n 7 - € 52.000,00 (*euro cinquantaduemila/00*);
- immobile n 8 - € 44.000,00 (*euro quarantaquattromila/00*);

il valore di stima della quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero per i diversi beni pignorati, ciascuno non divisibile in natura, costituenti gli otto distinti lotti, è pari a:

- lotto n 1 - € 53.500,00 (*euro cinquantatremilacinquecento/00*);**
- lotto n 2 - € 55.000,00 (*euro cinquantacinquemila/00*);**
- lotto n 3 - € 98.000,00 (*euro novantottomila/00*);**
- lotto n 4 - € 55.000,00 (*euro cinquantacinquemila/00*);**
- lotto n 5 - € 50.750,00 (*euro cinquantamilasettecentocinquanta/00*);**
- lotto n 6 - € 21.250,00 (*euro ventunomiladuecentocinquanta/00*);**
- lotto n 7 - € 26.000,00 (*euro ventiseimila/00*);**
- lotto n 8 - € 22.000,00 (*euro ventiduemila/00*);**

Ritenendo di aver ottemperato a quanto richiesto, il sottoscritto rassegna la presente, restando a disposizione per qualsiasi ed ulteriore adempimento e/o chiarimento che il G.E. possa valutare necessario per il buon fine della procedura.

Afragola, 10 marzo 2023

Andrea Casillo

