

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

XIV[^] sezione

G.E. dott.ssa Federica D'AURIA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n 358/2023 promosso
dalla R.G.A. S.p.A. in danno del signor [REDACTED].

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

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 85265 45 - 80021 Afragola (NA)

Premessa

Con provvedimento del 19 novembre 2023, il G.E. dott.ssa Mariarosaria STANZIONE, oggi sostituita nel ruolo dalla dott.ssa Federica D'AURIA, 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, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 358/2023 promosso dalla R.G.A. S.p.A. in danno dei signori

Il 20 novembre 2023, 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. Cesare MAURO, fu fissato appuntamento per l'accesso al bene pignorato per il al 26 gennaio 2024, ore 10,30.

Nella data prevista l'accesso al bene si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento del mandato furono eseguite senza alcun ostacolo, alla presenza del debitore esecutato e del custode giudiziario (*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 depositata la documentazione ipo-catastale, come previsto dall'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla documentazione ipo-catastale si evince che i dati catastali e la descrizione del bene indicata nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in favore degli esecutati (*atto di compravendita del 1° luglio 2009, per notaio Antonella Manno da Napoli, rep. 11092 ed atto di donazione del 18 aprile 2014 per notaio Felice del Genio da Torre del Greco rep 1303*).

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'alloggio pignorato è dato in locazione ad uso abitativo alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente nel bene oggetto della presente (*cfr. verbale d'accesso*).

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

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore procedente, con l'atto notificato al debitore esecutato il 17 maggio 2023 ed al terzo il 17 giugno 2023, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà del seguente bene:

- unità immobiliare ad uso abitativo, posta nel Comune di Ercolano al primo piano (*porta a destra nel disimpegno delle scale*) del più vasto fabbricato, a cui si accede dal civico 15 di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio (*ex Via Viola 35/A*), riportato in catasto con gli identificativi foglio 3, particella 1039, sub. 105, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 6, Rendita Catastale € 511,29.

Il diritto di proprietà del bene pignorato in capo al debitore prima ed oggi all'attuale terzo proprietario, corrisponde a quello indicato nei titoli di provenienza, atto di compravendita del 1° luglio 2009, per notaio Antonella Manno da Napoli, rep. 11092 ed atto di donazione, trascritto il 16 aprile 1998 ai nn. 6492/4540.

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

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata agli atti della procedura.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nel pignoramento ed in tutti gli atti del processo.

La mappa catastale è stata confrontata con l'aerofotogrammetria e la foto satellitare della zona, i tre elaborati non presentano discrasie che possano compromettere la univoca identificazione del fabbricato di cui sono parte il bene pignorato; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

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

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

utilizzabile, adibita ad abitazione, posta nel Comune di Ercolano, al primo piano, del fabbricato a cui si accede dal civico 15 di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio (*ex Via Viola 35/A*); l'alloggio ha ingresso diretto dal disimpegno della scala comune del fabbricato (*porta a destra per chi entra nel disimpegno tra gli alloggi del piano dal pianerottolo delle scale*).

Al fabbricato, di non recentissima costruzione (*seconda metà degli anni '60 del secolo scorso*), si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un cancello carrabile, che immette nelle aree cortilizie pertinenziali del fabbricato queste ultime adibite in parte ad aiuole, in parte a camminamenti ed in parte a parcheggio.

L'immobile pignorato è parte di un edificio residenziale risalente alla fine degli anni '60 del secolo scorso, tipologicamente riconducibile ad un piccolo condominio tipico delle esperienze architettoniche estranee a quelle dei grandi palazzi speculativi moderni (*per l'epoca*) dotati di spazi comuni realizzati nelle aree semiperiferiche di sviluppo residenziale.

Il fabbricato, composto da tre piani fuori terra è servito da una unica scala senza ascensore che serve i piani in elevazione del palazzo, fu realizzato con strutture portanti, verticali in cemento armato con tompature in muratura ed orizzontali in calcestruzzo, presenta un grado di manutenzione generale delle parti comuni appena sufficiente.

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati segni di deterioramento che potessero creare pericoli e/o che necessitassero di interventi di manutenzione straordinaria impellente.

La zona residenziale dove è posto il bene, in linea generale risale alla seconda metà XX secolo, il cui sviluppo non è mai stato completato in considerazione dei sempre più stringenti vincoli ambientali e di sicurezza legati al rischio Vesuvio. Vincoli che invece di essere fermamente rispettati a tutela del bene pubblico e della sicurezza della popolazione, sono stati violentati con l'abusivismo devastante.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non è dotato del servizio di portierato, i diversi piani sono collegati con la sola scala; il condominio è dotato di regolamento condominiale e delle tabelle millesimali, l'amministrazione dal 25 marzo 2024 viene gestito autonomamente dagli stessi comproprietari che provvedono a risolvere le problematiche che dovessero insorgere; in precedenza l'amministrazione era affidata a tal dott. Gaetano Cuomo, il quale interpellato ha comunicato di essere stato revocato.

L'unità pignorata posta al primo piano del fabbricato, ha accesso diretto dalla porta a destra per chi entra nel disimpegno tra gli alloggi del piano dalle scale; la stessa come riportata nella planimetria di rilievo allegata, è individuata al N.C.E.U. del Comune di Ercolano, in ditta al debitore esecutato per il diritto di abitazione ed al terzo, signor [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà, con i dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

descrizione alloggio

unità abitativa con uno stato di manutenzione generale buono, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, utilizzata dal conduttore signora [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 23 febbraio registrato il 2 marzo 2021 al n. 3699 serie T, con rinnovo automatico il 31 marzo 2025, opponibile alla procedura per essere stato stipulato precedentemente al pignoramento, posta al primo piano del fabbricato, con accesso diretto dal disimpegno tra gli alloggi della scala (*porta a destra*), composta dai seguenti ambienti: ingresso e disimpegno, due bagni, tre camere da letto di cui la matrimoniale con cabina armadio, ripostiglio ed ampio salone nella cui maggiore consistenza è stata ricavata la zona cottura e l'area pranzo, completa la consistenza un'ampia balconata terrazzata che costeggia per tre lati l'appartamento e che nell'angolo nord ovest gode di un discreto scorcio panoramico sul golfo di Napoli; l'appartamento gode anche della possibilità di parcheggiare un'auto nel cortile comune.

Si precisa che ad esclusione della cabina armadio e del ripostiglio che sono privi di aerazione diretta, tutti gli altri ambienti sono dotati di aerazione diretta con ampi balconi.

Allo stato l'immobile pignorato, è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture lavabili e/o tappezzeria in carta, la pavimentazione di tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni dove è in ceramica, è realizzata con parquet in legno, le porte interne sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di avvolgibili in plastica.

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, funzionanti ed in buono stato, non è allacciato alla rete di distribuzione del metano; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile di 120.00 mq. circa, con altezza libera di 3,00 mt. oltre alla superficie dei balconi pari complessivamente a 76,00 mq..

Quanto sopra descritto computa la superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari complessivamente a 165,00 mq.

L'appartamento è riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Ercolano, Via Viola, 15 (*in luogo dell'attuale Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio, 15*), foglio 3, particella 1039, sub. 105, piano primo, categ. A/2, cl. 6, cons. vani 6, Rendita Catastale € 511,29; l'alloggio confina a nord con il cortile/giardino di proprietà di terzi interposto tra la strada ed il fabbricato, ad est con il viale/cortile condominiale e con la scala, a sud e altro alloggio dello stesso piano e ad ovest con il viale d'ingresso annesso all'alloggio al piano terra.

4. identificazione catastale beni pignorati

L'alloggio pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta al debitore esecutato, signora [REDACTED] ed al terzo proprietario, signor [REDACTED] con i seguenti identificativi: Comune di Ercolano, Via Viola, 15 (*in luogo dell'attuale Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio, 15*), foglio 3, particella 1039, sub. 105, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 6, Rendita Catastale € 511,29.

Del bene pignorato sono stati reperiti ed allegati alla presente, l'estratto storico catastale, la planimetria e la mappa di zona.

Gli atti catastali attuali dell'immobile risalgono al 3 giugno 1970, dalla loro costituzione, non sono mai stati modificati, la particella del catasto terreni (*foglio 3, particella n. 1039 ex 825*), su cui fu edificato il fabbricato di cui è parte l'alloggio oggetto della presente, corrisponde alla particella dove oggi è allibrato il bene nel catasto urbano.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 3, part. 1039, sub. 105*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione dello stesso e nell'atto di provenienza in favore del debitore.

Non sono state rilevate difformità sostanziali (*ad esclusione di modifiche delle tramezzature interne per la completa ristrutturazione interna ed adeguamento funzionale*) che potessero compromettere la univoca identificazione del bene pignorato, tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalla planimetria catastale reperita.

5. *dire se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote;*

Il bene di cui alla presente, alla data di trascrizione del pignoramento, 23 giugno 2023, era di proprietà, piena ed esclusiva, del debitore esecutato, signor [REDACTED], per essergli pervenuto con atto di donazione per notaio Felice del Genio da Torre del Greco del 18 aprile 2014, rep. 1303, trascritto il 22 aprile 2014 ai nn. 23789/12235.

6. *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica;*

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

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

7. *formazione dei lotti di vendita*

La piena proprietà del bene pignorato, per la sua natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si presta indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita.

La costituzione del lotto unico, tenuto conto delle caratteristiche del bene, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto così identificato:

immobile unico lotto unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo condotta in locazione dalla signora [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 23 febbraio 2021 con rinnovo automatico il 31 marzo 2025, opponibile alla procedura per essere stato stipulato precedentemente al pignoramento, ubicato in Ercolano al primo piano, del fabbricato a cui si accede dal civico n. 15 di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio (*ex Via Viola 35/A*);
- l'alloggio si compone di saletta d'ingresso e disimpegno, due bagni, tre camere da letto di cui la matrimoniale con cabina armadio, ripostiglio ed ampio salone nel quale è stata ricavata la zona cottura e l'area pranzo, completa la consistenza un'ampia balconata

terrazzata che costeggia i tre lati dell'appartamento la quale nell'angolo nord ovest, gode di un discreto scorcio panoramico ed il posto auto nel cortile condominiale;

- il bene è riportato in catasto al foglio 3, particella 1039, sub. 105, piano primo, categ. A/2, cl. 6, cons. vani 6, Rendita Catastale € 511,29; lo stesso confina a nord con il cortile/giardino di proprietà di terzi interposto tra la strada ed il fabbricato, ad est con il viale/cortile condominiale e con la scala, a sud e altro alloggio dello stesso piano e ad ovest con il viale d'ingresso annesso all'alloggio al piano terra;
- per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato non risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità;
- lo stato dei luoghi descritto, al netto delle modifiche interne, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso in totale difformità della licenza edilizia prot. n. 5421 del 19 giugno 1968, per cui il bene pignorato deve considerarsi illegittimo oltre che per le modifiche interne di cui si è dato conto anche per la sua genesi costruttiva;
- prezzo base del lotto unico € 190.000,00 (*euro centonovantamila/00*).

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

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, 23 giugno 2023, e fino al ventennio precedente si rilevano i seguenti passaggi traslativi:

- l'immobile pignorato pervenne al debitore esecutato, signor [REDACTED], con atto di donazione per notaio Felice del Genio da Torre del Greco del 18 aprile 2014, rep. 1303, trascritto il 22 aprile 2014 ai nn. 23789/12235;
- il bene pignorato pervenne al dante causa del debitore, signora [REDACTED], per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Antonella Manno da Napoli del 1° luglio 2009 rep. 11092;

- alla signora [REDACTED] il bene pervenne per acquisto fattone con atto per notaio Leonardo Baldara da Nusco del 22 dicembre 2005 rep. 35293;
- ai danti causa della signora [REDACTED] il bene pervenne per acquisto fattone con atto per notaio Carlo Iaccarino da Napoli del 4 aprile 2002 rep. 287762.

9. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione sintetica del bene e gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli attuali, gli stessi consentono la univoca identificazione dell'immobile pignorato.

10. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Gli atti catastali reperiti all'N.C.E.U., rappresentano l'immobile pignorato nella sua originaria disposizione interna (al netto delle modifiche apportate alle tramezzature interne); le modifiche interne non compromettono la univoca identificazione, ragione per cui si ritiene di non dover procedere alla rettifica di aggiornamento catastale.

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

Relativamente alla provenienza del bene pignorato, sono stati reperiti ed allegati alla presente copia dei seguenti atti:

- compravendita del 1° luglio 2009, per notaio Antonella Manno da Napoli, rep. 11092;
- donazione del 18 aprile 2014, per notaio Felice del Genio da Torre del Greco, rep. 1303.

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

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso in totale difformità della licenza edilizia, rilasciata al signor [REDACTED], protocollo n. 5421 del 19 giugno 1968, la quale in luogo dell'odierno fabbricato ad uso abitativo prevedeva la realizzazione di un deposito al piano terra con due abitazioni al primo piano, le unità progettate avrebbero composto un fabbricato completamente diverso da quello poi realizzato.

E' opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro anche negli atti catastali originari, i quali risalgono al giugno 1970.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli atti tecnici allegati alla licenza edilizia è risultato che l'alloggio pignorato, è difforme per dimensioni, volume e forma geometrica a quanto originariamente autorizzato con il titolo edilizio.

Per le difformità riscontrate non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, ed a quelli dell'ufficio condono del Comune di Ercolano, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate, **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 tutte 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(*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se le opere abusive fossero state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva riguardano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Resta chiaro che gli abusi edilizi accertati, essendo in contrasto con le norme urbanistiche vigenti oggi ed all'epoca della loro realizzazione (*maggiori volumi e superfici, modifiche dei prospetti e della conformazione del fabbricato*), non possono essere sanati in via ordinaria con l'applicazione dei disposti del DPR 380/01 (*accertamento di conformità*).

Per la legittimazione urbanistica dell'unità immobiliare, comunque condizionata dal rilascio dei nulla osta delle amministrazioni che hanno imposto i tanti vincoli ambientali insistenti sulla zona ove è posto il bene, l'aggiudicatario potrà procedere solo al ripristino dello stato dei luoghi alle previsioni del titolo edilizio, le opere dovranno effettuarsi in accordo con gli altri comproprietari, dovendosi ripristinare anche parti comuni dell'edificio e tener conto degli ulteriori abusi che interessano le altre unità che compongono il fabbricato.

Alla luce di ciò, la possibilità di procedere alla legittimazione del solo bene pignorato, tenuto conto dei vincoli ambientali che tutelano la zona e delle stringenti norme di sicurezza per il cd. rischio Vesuvio, appare quasi impraticabile.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è risultato essere stato mai richiesto, ne rilasciato, il permesso di abitabilità.

Il bene pignorato ricade nella zona urbanistica AGRICOLA del previgente P.R.G. e nel III° ambito (*frammento urbano e produttivo commerciale*) del PUC vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 22 luglio 2020.

Il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali del 4 luglio 2002, avente valenza di norma immediatamente vincolante e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali, inserisce il fabbricato pignorato tra quelli rientranti in zona P.I.R. (*protezione integrale con Restauro Paesistico Ambientale*); gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte

L'area dove ricade il bene pignorato:

- non ricade nelle zone sottoposte alla tutela dei vincoli archeologico e militare;
- rientra tra quelle sottoposte a vincolo del Decreto Legislativo 42/04;
- rientra nella perimetrazione della Legge Regionale n. 21/03 poi modificata dalla L.R. n. 16/2014, che identifica i territori dei comuni rientranti nella cosiddetta zona rossa del Vesuvio ad alto rischio vulcanico;

- rientra nella zona 2 del Parco Nazionale del Vesuvio approvato con delibera n. 117/2010.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato, per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare, di contro l'ambito territoriale è sottoposto al vincolo ambientale (*l'area è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39, 431/85 e del Decreto Leg.vo 490/99 e rientra nel piano territoriale paesistico in zona a protezione integrale*).

La condizione urbanistica di abusivismo ed insanabilità in cui versa il bene pignorato crea una indiscutibile condizione di incommerciabilità degli stessi dopo il trasferimento per effetto della procedura esecutiva.

Detta limitazione, dovendo rendere comunque appetibile il bene pignorato, può essere compensata solo con una sostanziale riduzione del valore di mercato, quantificabile in almeno il 50% dello stesso, in modo che l'aggiudicatario possa farsi carico delle problematiche derivanti dalla particolare condizione urbanistica e di ciò se ne terrà conto nella determinazione del prezzo.

13. verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica;

Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo autorizzativo, nel caso di specie dalle indicazioni contenute nel titolo edilizio si rileva la compatibilità della destinazione abitativa dell'alloggio con quella della zona.

Il certificato di destinazione urbanistica è previsto solo nel caso di trasferimento di terreni non interessati da costruzioni e/o a cui è stata modificata la destinazione d'uso (*parking, piazzali di manovra, rimessaggi etc.*).

14. riferire in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare nella sua configurazione originaria; la stessa consente la univoca identificazione del bene pignorato.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nei registri immobiliari.

Il sottoscritto ritiene non necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122.

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

Il bene pignorato, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è condotto in locazione dalla signora [REDACTED], la quale lo utilizza come abitazione, in forza di contratto di locazione stipulato in epoca anteriore alla notifica del pignoramento, il 23 febbraio 2021 e registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Napoli 1, il 2 marzo 2021 al n. 3699 serie T.

Il contratto ha validità di anni 4 con scadenza il 31 marzo 2025, alla scadenza è previsto il rinnovo automatico per ulteriori 4 anni.

La data di registrazione del contratto, 2 marzo 2021, rende la locazione a terzi opponibile alla presente procedura anche per il successivo rinnovo automatico.

In relazione alla congruità del canone indicato nel contratto di locazione, appare opportuno far presente che per immobili con caratteristiche tipologiche e costruttive simili al bene pignorato, nella stessa zona di Ercolano, il mercato immobiliare dei beni offerti in locazione presenta, importi superiori di circa il 50% a quello indicato nel contratto stipulato con l'attuale occupante.

Valutando i dati raccolti nel corso delle indagini effettuate, si è potuto determinare che il canone di locazione dell'unità immobiliare pignorata, data in locazione alla signora [REDACTED], con il contratto registrato il 2 marzo 2021, 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 11.000,00 ed un massimo di 13.000,00 €/annui oltre gli oneri condominiali come per legge.

16. informazioni relative alle spese di gestione condominiale ad eventuali procedimenti in corso

Il bene pignorato è parte di un piccolo fabbricato che al momento non è dotato di amministrazione condominiale, gli stessi comproprietari provvedono a risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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

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

- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili che possano incidere sul trasferimento dei beni oggetto della presente;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- il bene pignorato non risulta essere stato oggetto di sequestro penale.

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

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato ed avente ad oggetto il bene pignorato di cui alla presente, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto, è risultato la seguente unica formalità:

- o pignoramento immobiliare trascritto il 23 giugno 2023 ai nn. 24660/31969, a favore del creditore procedente, R.G.A. S.p.A., contro il signor [REDACTED], avente ad oggetto il bene di cui alla presente.

Nel caso il bene venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, sarà cancellata la trascrizione pregiudizievole sopra riportate.

18. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La casistica del quesito, non ricorre per il bene oggetto della presente procedura.

19. indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità, ivi inclusi quelli artistici, storici, paesaggistico, idrogeologico etc.;

Il bene pignorato non è gravato da diritti reali a favore di terzi e non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

20. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

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

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

Dalle verifiche effettuate è risultato che il bene non è e non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il palazzo non è dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita, gli stessi comproprietari si preoccupano di risolvere le problematiche che dovessero insorgere.

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

Poiché l'immobile in questione è posto in una zona residenziale di espansione popolare e popolosa della Città di Ercolano, a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, costituitasi a partire dalla seconda metà degli anni '60, alle pendici del Vesuvio nella periferia nord del territorio comunale verso il confine con San Sebastiano al Vesuvio, con discreta qualità del tessuto sociale e la presenza di abitazioni civili, poche attività commerciali ed una struttura scolastiche, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia residenziale realizzata a cavallo tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70, con lo stato di conservazione delle parti comuni appena sufficiente, data la destinazione d'uso, la tipologia e le condizioni generali oltre al fatto che il fabbricato di cui è parte è ben posizionato rispetto alle arterie extra urbane del territorio comunale, il grado di recettività del mercato risulta essere sufficiente.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quello pignorato è in condizione di essere immediatamente fruibile e quindi, capace di produrre reddito nell'immediato, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

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

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona del Comune di Ercolano dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 900,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 10.800,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano all'incirca sul 30 % del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 7.560,00.

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%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a;

$$€ 7.560,00 / 0,02 = € 378.000,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella Città di Napoli, il cui prezzo al mq. di superficie commerciale, è oscillato tra € 2.400,00 ed € 2.800,00, oscillazioni dovute al diverso grado

di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, qualità tipologica del circondario etc., considerato, quindi, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che gli immobili in questione per il mercato immobiliare della zona hanno un valore di circa 2.600,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari a:

sup. commerciale mq. 165,00 x €/mq 2.600,00=€ **429.000,00;**

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 indicato nelle conclusioni di cui appresso, 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 stata specificata la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale del bene periziato, dati che, seppur ad esuberanza, seguito indicati:
 - superficie utile calpestabile mq. 120,00 circa;
 - superficie non residenziale balconi mq. 76,00;
 - altezza libera mt. 3,00;
 - superficie commerciale mq. 165,00 circa;

- al quesito n. 22 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo del bene;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso, non è stato depurato dell'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica, in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione dell'aliquota complessiva del 50% per la riduzione del prezzo in ragione della mancanza di legittimità urbanistica;
- 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 del conduttore 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 per l'assenza della legittimazione urbanistica*), non viene depurato di oneri condominiali maturati in quanto non vi è amministrazione costituita;
- non si ha notizia di procedimenti penali relativi al bene in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 358/2023 promosso dalla R.G.A. S.p.A. in danno dei signori [REDACTED] [REDACTED] posto in Ercolano al primo piano del fabbricato a cui si accede dal civico 15 di Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio (*ex Via Viola 35/A*), individuato in catasto con i seguenti dati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- Comune di Ercolano - Via Viola, 15 (*in luogo dell'attuale Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio, 15*), foglio 3, particella 1039, sub. 105, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 6, Rendita Catastale € 511,29;
- il bene pignorato confina a nord con il cortile/giardino di proprietà di terzi interposto tra la strada ed il fabbricato, ad est con il viale/cortile condominiale e con la scala, a sud e altro alloggio dello stesso piano e ad ovest con il viale d'ingresso annesso all'alloggio al piano terra;

al netto delle detrazioni di legge ed in cifra tonda è pari pertanto in cifra tonda ad € **190.000,00 (euro centonovantamila/00)**, valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni sopra indicate.

Per la determinazione del prezzo unitario di stima 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 del bene 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.

Di contro per la redazione della stima si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano l'immobile.

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, 25 marzo 2025

l'esperto
Andrea Casillo, perito edile

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