

Premessa

Con provvedimento del 20 aprile 2022, il G.E., dott.ssa Fabrizia FIORE, 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 Romolo Murri, 25 ex 21, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 281/2020 dell'R.G.E. promossa da PURPLE SPV S.r.l. in danno del signor [REDACTED]

Il 21 aprile 2022, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, avv. Lucio BASILONE, l'appuntamento per effettuare il sopralluogo al bene pignorato, fu fissato per il 7 giugno 2022 alle ore 10,30.

Nella data fissata, alla presenza del custode giudiziario, del delegato del debitore signora Antonietta Pagano, nonché dagli occupanti delle due porzioni in cui è diviso il bene pignorato, al piano terra la signora [REDACTED] ed al primo piano la signora [REDACTED] il sopralluogo si tenne senza alcun ostacolo, nel corso dello stesso furono eseguiti il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato, nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (*cf. verbale di accesso*).

espletamento del mandato

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

Agli atti del processo, è depositato un certificato notarile redatto dal notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone (PA) del 29 ottobre 2020 in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., da detta certificazione 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 indicati nel titolo di provenienza e nella nota di trascrizione del pignoramento del 28 settembre 2020.



Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto (cfr. estratto per riassunto atti di matrimonio), contrariamente a quanto indicato dal notaio nella certificazione ipocatastale depositata in atti, è risultato che l'immobile pignorato è di proprietà esclusiva del debitore in quanto per 2/42 è pervenutogli per successione in morte del padre, per 4/42 per donazione dalla madre e per i restanti 36/42 per acquisto, in separazione dei beni dalla moglie, dai fratelli (donazione ed acquisto con atto per notaio Giovanni Lupoli da Aversa del 7 aprile 2005 rep. 60433).

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile pignorato (*alloggio su due livelli, piano terra e primo*) è stato trasformato in due distinte abitazioni una al piano terra condotta in locazione dalla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione della durata di anni 2, stipulato il 26 novembre 2020 e scadenza il 25 novembre 2022 non opponibile alla procedura ed una al primo piano abitata, senza titolo, dalla famiglia della signora [REDACTED] (cfr. verbale di 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 ai debitori esecutati, signor [REDACTED] il 3 agosto 2020, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel Comune di San Marcellino, alla Via Scarlatti civico 9, riportato in catasto con gli identificativi, foglio 1, particella 5316.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore dell'odierno debitore (*atto di donazione per notaio Giovanni Lupoli da Aversa del 7 aprile 2005 rep. 60433*).

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo ad esclusione della comunione legale dei beni per la quota acquistata (*in realtà il debitore è in separazione dei beni dalla moglie fin dal giorno del loro matrimonio celebrato il 21 settembre 2002*).

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

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del



fabbricato di cui è parte il bene pignorato; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

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

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un piccolo fabbricato terra-cielo distribuito su due livelli (*terra e primo*) di non recentissima costruzione, posto in ambito urbano, semi centrale, residenziale e popoloso del comune di San Marcellino, in via Scarlatti, civico n. 9, originariamente adibito ad unica abitazione oggi invece è diviso in due distinti alloggi (*uno al piano terra ed uno al primo piano*).

Al fabbricato si accede da un androne coperto che immette in una piccola area cortilizia in parte scoperta ed in parte coperta dove a sinistra è posta la scala che conduce al primo piano, la porzione al piano terra si compone di un vano immediatamente a sinistra dell'androne e di due vani ed accessori in fondo al cortile (*le due porzioni del piano terra non sono comunicanti tra loro*).

Il fabbricato pignorato, costituito da due piani fuori terra, fu realizzato con struttura portante verticale mista in muratura di tufo e cemento armato con i solai gettati in opera con CLS armato, lo stesso presenta lo stato di conservazione generale, appena mediocre.

Nel corso del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate trasformazioni interne rispetto alla edificazione riportata dalla planimetria catastale dell'unità pignorata, l'unica trasformazione rilevata è la realizzazione di una piccola veranda smontabile sul terrazzo al primo piano, prospiciente Via Scarlatti; la disposizione interna originaria ed attuale è rilevabile esclusivamente dalla planimetria catastale risalente al 1994, unico atto tecnico reperibile per il bene in questione, in quanto la realizzazione originaria del piano terra è probabilmente avvenuta in forza della licenza edilizia n. 58 (*oggi non reperibile come comunicato con PEC dal dirigente dell'UTC*) rilasciata ai signori [REDACTED] [REDACTED] (*genitori del debitore ed originari proprietari del fabbricato*) mentre il primo piano fu edificato in epoche successive abusivamente e per il quale fu inoltrata una istanza di condono ai sensi della legge 47/85; dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di San Marcellino è stato possibile rintracciare esclusivamente la richiesta di condono avente per oggetto la costruzione del primo piano del fabbricato pignorato.



Il cespite pignorato, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato nel catasto del Comune di San Marcellino, erroneamente in ditta al debitore, [REDACTED] per la quota di 36/42 in comunione dei beni e per 4/42 quale bene personale ed in ditta ancora all'originario proprietario [REDACTED] con gli estremi e con i confini accertati in sede di accesso, di cui appresso.

descrizione immobile

unità immobiliare, attualmente utilizzata in due distinte abitazioni, con uno stato di manutenzione e conservazione, mediocre al piano terra ed appena dignitoso al primo piano, alle due porzioni si accede esclusivamente dal cortile pertinenziale di disimpegno che si raggiunge percorrendo l'androne coperto contrassegnato dal civico n. 9.

Come già anticipato, attualmente il fabbricato pignorato è impropriamente utilizzato come due abitazioni distinte, ognuna di loro occupata da un nucleo familiare diverso, le due porzioni, entrambe utilizzate da terzi sono nella disponibilità giuridica del custode giudiziario; per una migliore e più fruibile descrizione dei luoghi oltre che per semplicità di esposizione la descrizione del bene sarà effettuata distinguendo la parte a piano terra da quella a primo piano, mentre la superficie commerciale indicata è quella complessiva dell'intera consistenza pignorata.

piano terra

La porzione al piano terra della più vasta consistenza pignorata, si compone dei seguenti ambienti: un vano posto immediatamente a sinistra dell'androne coperto, non comunicante con la restante parte, adibito a cucina, due ampie camere da letto con bagno poste in fondo al cortile di fronte all'androne, le camere ed il bagno sono comunicanti tra loro ma non disimpegnate, tutti i vani del piano hanno accesso esclusivamente dal cortile del fabbricato nel quale è posta anche la scala per il primo piano.

Allo stato, l'abitazione è dotata delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; i pavimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, gli infissi interni sono parte in legno tamburato e vetro e parte in alluminio, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante anch'esse in alluminio preverniciato ad esclusione di quella della finestra della cucina prospiciente la strada.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate diffuse tracce di umidità sulle murature perimetrali.



L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico entrambi funzionanti, è allacciabile alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 68,00 mq. circa con altezza libera variabile di mt. 3,35 in cucina, di mt. 3.50 nelle due camere, mentre il bagno è parzialmente realizzato nel sottoscala, completa la consistenza del piano l'androne coperto ed il cortile che misurano complessivamente mq. 75,00.

piano primo

La porzione al piano primo della più vasta consistenza pignorata a cui si accede esclusivamente dalla scala nel cortile del fabbricato, si compone dei seguenti ambienti: corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, completano la consistenza un balcone ed un terrazzo a livello, entrambi prospicienti la strada oltre al piccolo ripostiglio realizzato sul terrazzo.

Allo stato, l'abitazione è dotata delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura in cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; tutti i pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante in ferro ad esclusione di quella del soggiorno che è in alluminio.

La piccola veranda realizzata sul terrazzo destinata a ripostiglio, è stata realizzata con struttura di alluminio anodizzato con pannelli di bachelite e vetro

L'alloggio, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico entrambi funzionanti, è allacciabile alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 97,00 mq. circa con altezza libera di mt. 3,05, completa la consistenza del piano il balcone ed il terrazzo che misurano complessivamente mq. 27,00.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate tracce di umidità sulle murature perimetrali.

Per tutto quanto sopra descritto, la superficie commerciale del bene pignorato (fabbricato terra cielo distribuito su due livelli), calcolata con i criteri del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari a mq. 210,00 circa.



Il bene, riportato in catasto in ditta erroneamente in ditta al debitore, [REDACTED] per la quota di 36/42 in comunione dei beni e per 4/42 quale bene personale ed in ditta ancora all'originario proprietario [REDACTED] con gli identificativi, Comune di San Marcellino - Via Scarlatti senza civico (*oggi civico 9*), piani terra e primo, foglio 1, particella 5316, categ. A/4, cl. 3, cons. 8,5 vani, rendita € 412,65, confina a nord con area libera in catasto foglio 1 part.lla 401, ad est con fabbricato prop. [REDACTED] a sud con Via Scarlatti e ad ovest con fabbricato prop. [REDACTED]

4. identificazione catastale beni pignorati

L'immobile pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta al debitore, [REDACTED] per la quota di 36/42 in comunione dei beni e per la quota di 4/42 quale bene personale, ed in ditta ancora all'originario proprietario [REDACTED] con i seguenti identificativi:

- Comune di San Marcellino - Via Scarlatti senza civico (*oggi civico 9*), piani terra e primo, foglio 1, particella 5316, categ. A/4, cl. 3, cons. 8,5 vani, rendita € 412,65;

dell'immobile pignorato, è stato reperito ed allegato alla presente, l'estratto catastale storico, la mappa di zona e la planimetria.

Gli atti catastali originari risalgono al 1994, la originaria particella del catasto terreni (*foglio 1 particella 409*) su cui fu edificato il fabbricato oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricati dove oggi lo stesso è allibrato.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*fg. 1, part. 5316*), sono rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza (*in quest'ultimo la particella viene indicata con il numero originario 409 poi modificata dall'UTE nell'odierno 5316*).

La modifica relativa alla costruzione del piccolo ripostiglio sul terrazzo, non riportata dalla planimetria catastale, non incide sulla corretta ed univoca identificazione del bene pignorato.

5. formazione dei lotti di vendita

Il bene pignorato oggetto della presente costituisce un'unica unità immobiliare distribuita su due livelli, vendibile in un unico lotto così identificato:



IMMOBILE unico LOTTO unico

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, in uso a terzi estranei senza titolo opponibile alla procedura, composta da un piccolo fabbricato di due piani (*terra e primo*), senza ascensore, posta in San Marcellino, alla via Scarlatti n. 9, con accesso diretto dalla strada attraverso un androne coperto che immette in un piccolo cortile dove sono allocati tutti i vani d'ingresso alla porzione di piano terra e la scala che conduce al primo piano;
- l'alloggio attualmente organizzato in due zone una al piano terra ed una al primo piano;
 - il piano terra è composto da un vano a destra dell'androne, non comunicante con gli altri, adibito a cucina, due ampie camere da letto con bagno, comunicanti tra loro ma non disimpegnate, poste in fondo al cortile di fronte all'androne;
 - il primo piano si compone di corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, oltre al balcone ed un terrazzo a livello, entrambi prospicienti la strada oltre al piccolo ripostiglio realizzato sul terrazzo;
 - l'intero fabbricato pignorato, confina a nord con area libera in catasto foglio 1 part.lla 401, ad est con fabbricato prop. [REDACTED] a sud con Via Scarlatti e ad ovest con fabbricato prop. [REDACTED]
- l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di San Marcellino - Via Scarlatti senza civico (*oggi civico 9*), piani terra e primo, foglio 1, particella 5316, categ. A/4, cl. 3, cons. 8,5 vani, rendita € 412,65;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione della veranda realizzata sul terrazzo prospiciente la strada, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene dal punto di vista urbanistico, non ha una identificazione certa ed inconfutabile, dalle ricerche fatte al Comune di San Marcellino è risultato che la realizzazione originaria del piano terra è probabilmente avvenuta in forza della licenza edilizia n. 58 (*oggi non reperibile come comunicato con PEC dal dirigente dell'UTC*) rilasciata ai signori [REDACTED] (*genitori del debitore ed originari proprietari del fabbricato*) mentre il primo piano fu edificato abusivamente, per lo stesso fu inoltrata istanza di condono ai sensi della legge 47/85 il 30 settembre 1986 prot. 5930 pratica n. 972; dalle ricerche effettuate è stata rintracciata solo la richiesta di condono avente per oggetto la sanatoria di 95,95 mq di superficie utile e 6,47 di superficie non residenziale;



- dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto (*unico atto tecnico reperibile*) è risultato che l'alloggio non ha subito modifiche ad esclusione della realizzazione della veranda in alluminio sul terrazzo prospiciente la strada;
- prezzo base € 168.000,00 (*euro centosessantottomila/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 ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva, 25 settembre 2020 e fino al ventennio precedente, si rileva il passaggio di proprietà in favore del debitore e quello in favore dei di lui genitori:

- atto di donazione e compravendita per notaio Giovanni Lupoli da Aversa del 7 aprile 2005, rep. n. 60433, trascritto il 20 aprile 2005 ai nn. 19258/11136 con il quale il debitore ebbe in donazione i 4/42 dell'intero dalla madre ed acquistò 36/42 dai fratelli;
- la quota di 2/42 mancante nel titolo precedente, pervenne al debitore per successione legittima in morte del padre, [REDACTED] registrata ad Aversa il 14 febbraio 1995 den. n. 13 vol 410;
- atto di compravendita per notaio Riccardo Fiordiliso del 2 dicembre 1963, trascritto il 20 dicembre 2005 ai nn. 43360/1902, con il quale i genitori del debitore acquistarono il terreno su cui fu edificato il fabbricato oggi pignorato.

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*

Relativamente al titolo di donazione e compravendita per notaio Giovanni Lupoli da Aversa del 7 aprile 2005, rep. n. 60433, con il quale il debitore ebbe in donazione i 4/42 dell'intero dalla madre ed acquistò i 36/42 dell'intero dai fratelli.

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

La prima parte del fabbricato pignorato, il piano terra, fu realizzato negli anni '60



del secolo scorso, probabilmente in forza della licenza edilizia n. 58 rilasciata dal sindaco di San Marcellino ai genitori del debitore, Signori [REDACTED] attualmente non reperibile come comunicato dal dirigente dell'UTC con PEC del 28 settembre 2022.

Successivamente alla edificazione del piano terra, fu edificato, abusivamente, il primo piano, per questo abuso il padre del debitore signor [REDACTED] il 30 settembre 1986 presentò domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, allibrata al n. di prot. 5930 ed identificata con il n. di pratica 972.

La domanda di condono è corredata dalla sola attestazione di versamento di € 154.000 a titolo di oblazione come calcolata, il comune, con nota del 15 giugno 1998 prot. 4553 chiese l'integrazione di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa necessaria, ad oggi, detta richiesta non ha avuto alcun esito.

Dalla istanza di condono si evince unicamente che la sanatoria fu chiesta per un abuso edilizio avente la superficie utile di mq 95,95 e quella non residenziale di mq. 6,47.

Dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. unico atto tecnico reperibile, è risultato che il bene pignorato, ad esclusione della piccola veranda in alluminio realizzata sul terrazzo prospiciente la strada, è conforme a quanto originariamente riportato in catasto mentre, dal punto di vista urbanistico, non è possibile fare nessuna verifica in quanto per il piano terra è necessario il recupero del titolo indicato dall'UTC nella PEC del 28 settembre u.s., il cui fascicolo non è reperibile mentre per il primo piano il condono richiesto non essendo stato integrato e completato con la documentazione obbligatoria per legge, entro tre mesi dall'espressa richiesta (15 giugno 1988), al momento è improcedibile e suscettibile di diniego.

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 le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (ultima legge in materia di condono edilizio), poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (le conditio sine qua non per l'accesso alla sanatoria di beni oggetto di procedura esecutiva sono due, la prima attiene alle ragioni di credito e la seconda agli abusi edilizi, entrambi devono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).



L'immobile pignorato non potrà essere sanato nemmeno per le vie ordinarie con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità e/o CILA a sanatoria*) in quanto la norma urbanistica vigente nella zona ove è posto il fabbricato, consente la realizzazione e/o la sanatoria di circa il 50% del volume esistente (*meno della cubatura esistente al primo piano*) per cui la cubatura in eccedenza (per esempio tutta quella del piano terra) dovrebbe essere abbattuto.

Di contro, l'immobile pignorato potrebbe essere oggetto di un intervento edilizio di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione con indice fondiario complessivo di 2 mc/mq. (circa 340 mc.) diviso tra volume residenziale 1,5 mc/mq e 0,50 mc/mq per volumi accessori, in estrema sintesi con la demolizione e la ricostruzione è possibile realizzare una abitazione di circa 90 mq lordi oltre accessori (*porticati, piloty ecc*).

La condizione urbanistica di insanabilità in cui versa il bene pignorato crea una indiscutibile condizione di incommerciabilità dello stesso 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/o scegliere di realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione.

Per il fabbricato pignorato, non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

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

Il bene pignorato ricade nella zona urbanistica B1 (*zone residenziale consolidata*) di cui all'art. 38 delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale della città di San Marcellino, approvato con DPGC del 1983, 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 e dei Piani Urbanistici Esecutivi, che qui si intendono per completamente trascritti.

La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.



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.

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

Il bene pignorato, nella disponibilità giuridica del custode giudiziario, è abitato al piano terra dalla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione della durata di anni 2, stipulato il 26 novembre 2020 e scadenza il 25 novembre 2022 non opponibile alla procedura mentre la porzione al primo piano è abitata, senza titolo, dalla famiglia della signora [REDACTED]

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

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

- non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non esiste amministrazione condominiale costituita;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- il bene pignorato non risulta essere stato oggetto di sequestro penale.

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

- iscrizione di ipoteca volontaria del 23.02.2007 reg. gen. n 13876, reg. part. n 5344;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 01.07.2008 reg. gen. n 30359, reg. part. n 5160;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 03.10.2011 reg. gen. n 34302, reg. part. n 4803;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 26.10.2011 reg. gen. n 37352, reg. part. n 5126;
- trascrizione pignoramento del 28 settembre 2020 reg. gen. n. 27137, reg. part. n 20415.



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

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 23 febbraio 2007 ai nn. 13876/5344, a favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona, contro il debitore, gravante sull'immobile pignorato;
- iscrizione d'ipoteca volontaria del 1° luglio 2008 ai nn. 30359/5160, a favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona, contro il debitore, gravante sull'immobile pignorato;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale del 3 ottobre 2011 ai nn. 34302/4803, a favore di Banca Popolare Valconca soc. coop. p. az. con sede in Morciano di Romagna, contro il debitore, gravante sull'immobile pignorato;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale del 26 ottobre 2011 ai nn. 37352/5126, a favore di Banca Popolare Valconca soc. coop. p. az. con sede in Morciano di Romagna, contro il debitore, gravante sull'immobile pignorato;
- pignoramento immobiliare trascritto il 28 settembre 2020 ai nn. 27137/20415, a favore di PURPLE SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), contro il debitore, gravante sul bene oggetto della presente.

11. *verifica se i beni ricadono su suoli demaniali*

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

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

Il bene è parte di un fabbricato urbano di recente costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che le aree su cui fu edificato non sono e non sono mai state gravate da censo, livello o uso civico.

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

Come già anticipato, il bene pignorato è un fabbricato non dotato di amministrazione condominiale costituita, per cui non vi sono spese di gestione ordinarie e straordinarie codificate.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile per cui si procede.



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

Poiché il bene in questione, è posto, in una zona semiperiferica residenziale della Città di San Marcellino a media densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali popolate e popolari, con scarsa presenza di servizi e con una qualità del tessuto sociale non alta, con la presenza di abitazioni popolari e civili, poche attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia economica realizzata su iniziativa privata, data la sua destinazione d'uso, la tipologia, gli accessori e le mediocri condizioni generali che caratterizzano il fabbricato, il grado di recettività del mercato risulta essere appena sufficiente.

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

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

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

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona della Città di San Marcellino dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 550,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 6.600,00.

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 intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 4.620,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili



similari; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3%.

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

$$V = € 4.620,00 / 0,03 = \mathbf{€154.000,00.}$$

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 San Marcellino, il cui prezzo è oscillato tra € 800,00 ed € 1.100,00 al mq. di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, ed in particolare all'assenza dell'ascensore, etc., considerato l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa 950,00 €/mq. di superficie commerciale, per cui il suo valore di mercato risulta pari pertanto a:
sup. commerciale mq. 210,00 x €/mq 950,00 = **€ 199.500,00.**

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 a quello urbanistico.

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 5% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente, è stato specificato la superficie utile, quella non residenziale e quella commerciale dell'immobile periziato;
- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della*



garanzia per vizi), è stato ridotto del 50% in modo da compensare l'assenza della legittimità urbanistica e la non sanabilità degli abusi rilevati;

- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto, il dato economico unitario utilizzato, per la stima, è stato determinato confrontando beni omogenei e con uguali caratteristiche tipologiche e di utilizzazione accertate nel corso del sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia, degli oneri per la regolarizzazione urbanistica*), non è stato depurato di spese condominiali in quanto non vi è amministrazione;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare 281/2020 dell'R.G.E. promossa da PURPLE SPV S.r.l. in danno del signor [REDACTED] costituente un fabbricato terra-cielo distribuito su due livelli, posto in San Marcellino, via Scarlatti, civico 9, individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile unico - lotto unico**
 - Comune di San Marcellino - Via Scarlatti senza civico (*oggi civico 9*), piani terra e primo, foglio 1, particella 5316, categ. A/4, cl. 3, cons. 8,5 vani, rendita € 412,65, confinante a nord con area libera in catasto foglio 1 part.lla 401, ad est con fabbricato prop. [REDACTED] a sud con Via Scarlatti e ad ovest con fabbricato prop. [REDACTED]

è pertanto pari in cifra tonda ad € **168.000,00** (*euro centosessantottomila/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni di legge, sopra indicate.



Il valore determinato tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il bene, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge che sicuramente sono determinanti nel posizionarlo ai margini del mercato immobiliare di zona; 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 (*è proprio il caso dei beni in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

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, 28 settembre 2022

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

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

