

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Alessandro Auletta

Procedura esecutiva immobiliare N. 59/2022 R.G.E.

Promossa da:
YODA SPV s.r.l., creditore procedente.
In danno di:

Esperto:
architetto Francesca Palomby
Custode giudiziario:
avvocato Valeria Collicelli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132



Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto con ordinanza del 6 febbraio 2023 del GE dott. Alessandro Auletta, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 59/2022 RGE, promossa dalla società Yoda SPV s.r.l. in danno della signora ***.

Il giorno 8 febbraio 2023, secondo le modalità previste dal processo civile telematico, ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

All'atto del conferimento d'incarico, in sostituzione del debitore, è stata nominata custode giudiziario del compendio pignorato l'avvocato Valeria Collicelli con la quale si è coordinata per tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il 9 marzo 2023 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza dell'esecutata e dei terzi occupanti, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata in atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 16 marzo 2022 ed in una successiva integrazione del 25 gennaio 2023, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente.



Risposte ai quesiti

Quesito n° 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che:

- Con atto notificato il 5 febbraio 2022, repertorio 390, è stato sottoposto a pignoramento l'appartamento in Marano di Napoli, alla via Umberto Terracini n. 23/a, primo piano, interno 1, in Catasto Fabbricati del comune di Marano di Napoli, al foglio 15, particella 1577, sub 8.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà del bene, con trascrizione ai nn. 7858/5964 del 23/02/2022, contro ***.
- I diritti reali pignorati corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutata, in virtù di atto di acquisto per Notaio Roberto Chiari del 18/10/2006, trascritto il 20/10/2006 ai nn. 76820/37567 presso i RR.II. di Napoli 2.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata in atti.
- La descrizione sintetica ed i dati catastali, contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, corrispondono ai dati catastali attuali (*foglio, particella, subalterno*) e consentono l'univoca identificazione dei beni.
- Essi derivano dalla scheda 7035B del 1987, identificativa della consistenza immobiliare portata a garanzia nel contratto di mutuo ipotecario del 2006 da cui è scaturito il pignoramento.
- La descrizione sintetica dell'immobile contenuta nel titolo in favore del debitore è errata (in quanto riferita ad altro immobile, di proprietà di terzi) ma i dati catastali (Marano di Napoli, scheda 7035B del 1987) indicati nell'atto e nella sua trascrizione sono corretti e consentono l'univoca identificazione del cespite oggetto di trasferimento.
- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti esclusivamente in alcune difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali. Le difformità rilevate consentono l'univoca identificazione del bene in esame.
- Per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le



ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale identificativa dell'edificio è univocamente individuata.

Quesito n° 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni.

Il bene pignorato costituisce un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un Lotto unico di seguito descritto.

Lotto unico

Appartamento in Marano di Napoli (NA), alla via Umberto Terracini n. 23/a (già via Casa Giarrusso n. 23), primo piano, interno 1. Riportato in Catasto Fabbricati del comune di Marano di Napoli, al foglio 15, particella 1577, sub 8, categ. A/2, classe 5, consistenza 4.5 vani, R.C. € 325,37. Confina con: proprietà *** o aventi causa, a nord; proprietà *** (interno 2, sub 6) più scala condominiale, ad est; viale comune, a sud.

Descrizione materiale dei beni

Trattasi di porzione di un edificio con ingresso dalla pubblica via, attraverso un cancello ed un viale scoperto comune, antistante la costruzione e di fatto pertinenziale al fabbricato. Da questo vialetto comune, mediante alcuni gradini, si accede al portone ed all'atrio dell'edificio, nel quale è posto il corpo scala centrale che disimpegna due alloggi per piano .

L'edificio è composto da quattro piani in elevazione compreso il piano terra, tutti ad uso abitativo, oltre il lastrico solare sul quale è posta una sovrelevazione con terrazzo pertinenziale esclusivo.

Le caratteristiche del fabbricato, in uno stato di manutenzione mediocre, sono tipiche dell'edilizia di speculazione degli anni Sessanta dello scorso secolo, in una zona del centro abitato all'epoca in via di espansione: struttura in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, facciate rifinite con intonaco e tinteggiatura, balconi e balconate con solette aggettanti e tinteggiate a contrasto, aperture con ornici lisce, atrio e blocco scala con rivestimento di gradini e pianerottoli in granito, più rivestimento simile delle pareti fino a metà altezza con tinteggiatura superiore.

L'appartamento è ubicato al primo piano, distinto con l'interno 1, con la porta di ingresso posta sul pianerottolo della scala comune, a destra per chi sale.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).



Confina con: proprietà *** o aventi causa, a nord; proprietà *** (interno 2, sub 6) più scala condominiale, ad est; viale comune, a sud.

Da quanto rilevato, l'alloggio è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, oltre ad un terrazzo a livello.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è sufficiente, con le seguenti finiture: infissi in legno con persiane in ferro verniciato; porte interne in legno tamburato impiallacciato; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile più inserti di parato; pavimentazione in piastrelle di ceramica; rivestimenti simili nel bagno e nella cucina. L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, di approvvigionamento del gas, allo stato funzionanti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

La superficie utile calpestabile è di circa 80 mq, per un'altezza netta di circa 2.90 m, con una superficie del terrazzo di circa 20 mq. La superficie commerciale vendibile è di circa 90 mq.

(computata come somma della superficie utile calpestabile, incrementata della superficie delle pareti divisorie, più la superficie del terrazzo ragguagliata al 30%).

Quesito n° 3. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

L'immobile è riportato in catasto, intestato in ditta all'esecutata ***, per la piena ed intera proprietà, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, primo piano, interno 1, in Catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 1577, sub 8, categ. A/2, classe 5, consistenza 4.5 vani, R.C. € 325,37.

Del bene sono state reperite la visura attuale e storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale *(in allegato 4)*.

Gli identificativi catastali attuali *(foglio, particella, subalterno)* consentono l'univoca identificazione del bene nella sua attuale consistenza.

Essi derivano dalla denuncia di variazione della scheda 7035B, presentata in data 2/07/2008, al prot. n. 42815.1/2008, per bonifica dell'identificativo catastale senza modifiche della consistenza, categoria e rendita catastale.

Ai dati catastali attuali è abbinata una planimetria catastale del 1987, ultima in atti, reperita presso la banca dati dell'ente.



La scheda 7035B deriva dalla denuncia di variazione presentata il 15/07/1987 con prot. n. 7035B, per diversa distribuzione interna della scheda originaria 1700 del 1979, a sua volta costituita con dichiarazione del 10/08/1979.

Dalla visura storica del bene pignorato si evince che, all'atto dell'accatastamento, la scheda 1700 era composta da due unità immobiliari, ai piani terra e primo.

Pertanto, per tutte le verifiche del caso, è stata reperita presso l'archivio cartaceo del Catasto la planimetria corrispondente alla scheda di primo impianto, n. 1700 del 1979 (*in allegato 5*).

Essa è composta da due grafici relativi a due unità immobiliari distinte ed autonomamente utilizzabili: "parte A", con un unico vano al piano terra; "parte B", con un alloggio al primo piano, corrispondente alla consistenza immobiliare pignorata.

Dal raffronto tra i due grafici catastali, scheda di primo impianto del 1979 e planimetria attuale del 1987, si rilevano alcune differenze consistenti in: il rimpicciolimento dell'ambiente posto alle spalle del blocco scala, per ampliare il pianerottolo di sbarco della scala; una diversa distribuzione degli spazi interni; la costruzione del terrazzo, ricavato su parte del solaio di copertura dell'alloggio sottostante al piano terra.

Il grafico catastale attuale è difforme dallo stato dei luoghi accertato limitatamente ad una diversa geometria del terrazzo a livello, con differenze minime di superficie non residenziale.

Le difformità riscontrate nel grafico catastale del 1987 consentono l'univoca identificazione dell'immobile e non si ritiene necessario procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

Detto ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la detta denuncia, previa autorizzazione del GE, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

Quesito n° 4. Prospetto sintetico dei Lotti utilizzabile per l'avviso di vendita

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Marano di Napoli (NA), alla via Umberto Terracini n. 23/a (già via Casa Giarrusso n. 23), primo piano, interno 1, con la porta di ingresso posta sul pianerottolo della scala comune, a destra per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 1577, sub 8, categ. A/2, classe 5, consistenza 4.5 vani, R.C. € 325,37.



Confina con: proprietà *** o aventi causa, a nord; proprietà *** (interno 2, sub 6) più scala condominiale, ad est; viale comune, a sud.

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, oltre ad un terrazzo a livello, il tutto con una superficie utile di circa 80 mq, più la superficie del terrazzo di circa 20 mq, ed una superficie commerciale di circa 90 mq.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile fu costruito nella sua consistenza originaria in virtù della licenza edilizia n. 48 del 18 agosto 1962, non rinvenuta agli atti del comune.

Lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale di primo impianto del 1979 (unica documentazione tecnica reperita) in ordine: al rimpicciolimento del vano posto alle spalle del blocco scala comune per ampliarne il pianerottolo di sbarco; ad una diversa distribuzione degli spazi interni; alla costruzione del terrazzo, ricavato su una porzione del solaio di copertura dell'alloggio sottostante, al piano terra, il tutto con abusi edilizi sanabili con l'inoltro di una richiesta di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale attuale in ordine a differenze minime della sagoma del terrazzo a livello.

Pervenuto all'esecutata in virtù di atto per Notaio Roberto Chiari del 18/10/2006, repertorio 14949, trascritto il 20/10/2006 ai nn. 76820/37567 dei RR.II. di Napoli 2.

Prezzo base di vendita: € 116.000,00 (eurocentosedicimila/00).

Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo d'ufficio e verificata con il reperimento dei relativi atti di provenienza, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

All'esecutata, la piena ed intera proprietà dei beni oggetto della presente relazione, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Roberto Chiari del 18 ottobre 2006, repertorio 14949, trascritto il 20/10/2006 ai nn. 76820/37567 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto dell'unità immobiliare da ***. Nell'atto la descrizione dell'immobile è errata e riferita all'immobile posto di fronte (*appartamento al primo piano, interno 2, con ingresso dalla porta a sinistra per chi sale, confinante con viale, cassa scale ed appartamento interno 1*), ma l'identificazione catastale è corretta (*scheda 7035B del 1987, categ. A/2, cl. 5, vani 4.5, R.C. € 325,37*) e consente l'univoca identificazione del cespite oggetto di vendita. In allegato 7, copia acquisita dalla scrivente presso lo studio del Notaio.



Alla dante causa, la piena ed intera proprietà del bene era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

1. Atto per Notaio Roberto Chiari del 16 settembre 2005, repertorio 12921, trascritto il 23/09/2005 ai nn. 51016/28786 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto dell'unità immobiliare da ***, e da ***. In allegato 8, nota di trascrizione reperita presso i RR.II.
2. Atto per Notaio Roberto Chiari del 21 ottobre 2005, repertorio 13095, trascritto il 28/10/2005 ai nn. 58872/32452 dei RR.II. di Napoli 2, di rettifica dell'atto di cui sopra nel quale erano errati la descrizione ed identificazione catastale del cespite compravenduto. In allegato 9, copia acquisita dalla scrivente presso lo studio del Notaio e relativa nota di trascrizione.

Ai germani *** e ***, la piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno, era pervenuta in virtù di:

- Successione di ***, apertasi il 20/10/1993 (den. 1518, vol. 4592 del 9/05/2005), devoluta per legge in favore del coniuge, ***, e dei due figli, *** e ***, per la quota di 1/3 di piena proprietà a ciascuno, trascritta il 22/06/2005 ai nn. 34008/19390, con accettazione di eredità trascritta il 20/01/2023 ai nn. 3329/2509, dei RR.II. di Napoli
 2. In allegato 15, trascrizione della denuncia di successione.
- Successione legittima di***, apertasi il 19/04/1995 (den. 1519, vol. 4592 del 9/05/2005), devoluta in favore dei due figli per la quota di 1/6 di piena proprietà a ciascuno, trascritta il 22/06/2005 ai nn. 34009/19391, con accettazione di eredità trascritta il 20/01/2023 ai nn. 3338/2510, dei RR.II. di Napoli
 - 2.

Per la più antica provenienza, si rappresenta che:

Non è stato possibile rintracciare gli atti in virtù dei quali ***era diventata proprietaria esclusiva del bene in esame.

Il suolo su cui insiste l'edificio (ed il cespite in esame) era pervenuto ai coniugi *** e ***, in comune, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto per Notaio Luigi Canfora del 13 aprile 1962, repertorio 13988, trascritto il 26 aprile 1962 ai nn. 17311/12216 dei RR.II. di Napoli, per l'acquisto da *** di un lotto di terreno di 3.36 are, in contrada Casagiarrusso, infra la maggiore



consistenza di un suolo riportato in Catasto terreni di Marano di Napoli al foglio 15, particella 32.

In allegato 10, copia atto reperita presso Archivio Notarile.

- Atto per Notaio Raffaele Golia del 17 luglio 1973, repertorio 33091, trascritto il 2 agosto 1973 ai nn. 23776/20750 dei RR. II. di Napoli, per l'acquisto da *** di un suolo riportato in catasto terreni di Marano al foglio 15, p.la 1663. In allegato 11, trascrizione atto reperita presso i RR.II.

Quesito n° 6. Verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorati

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

Il compendio pignorato ricade in Zona "B1-Residenziale di ristrutturazione" del P.R.G. vigente del Comune di Marano di Napoli, definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli, n° 8 del 30/01/1987.

Ricade all'interno degli "Insediamenti urbani prevalentemente compatti" del Preliminare di PUC in corso di approvazione.

Rientra nel perimetro della "Zona gialla" dell'area a rischio vulcanico "Campi Flegrei".

In questa zona, identificativa di un'area con edilizia storica e/o consolidata posta ai margini del nucleo più antico del centro storico, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, con interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume. Tutti gli interventi si attuano previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

Sono consentiti incrementi delle volumetrie esistenti solo nel caso di approvazione di piani attuativi di recupero urbanistico-edilizio

La destinazione d'uso del bene è conforme alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente ed alla destinazione d'uso prevista dal preliminare di PUC, per la zona di riferimento.

Infine l'immobile non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela geomorfologici o militari ed, in generale, di quelle sottoposte a disciplina d'ambito.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia del compendio:

Dai titoli di provenienza reperiti, si evince che il fabbricato di cui fa parte il bene in esame, fu costruito negli anni Sessanta dello scorso secolo.



Dalle approfondite ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Marano di Napoli, ufficio edilizia privata ed ufficio condono edilizio (*in allegato 13, certificazione ricevuta a mezzo PEC*), è risultato che:

L'edificio fu realizzato nella sua consistenza originaria, in virtù della licenza edilizia n. 48 del 18 agosto 1962, rilasciata ad *** e ***, per la costruzione di un edificio per civili abitazioni alla via Casa Giarrusso n. 33 (oggi via Umberto Terracini nn. 23 e 23 A).

Da quanto certificato dal funzionario preposto, non è stato reperito agli atti dell'archivio generale il faldone cartaceo della pratica edilizia, per poter visionare la licenza ed i grafici, e verificare l'esistenza dell'abitabilità per la costruzione originaria.

Successivamente nell'edificio furono realizzati diversi abusi edilizi per i quali furono presentate il 28/02/1995 diverse domande di condono, ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, rubricate ai numeri 6221,6222,6223,6224,6225 di protocollo generale, pratiche edilizie 1880,1881,1882,1883,1884.

Anche per queste pratiche edilizie in sanatoria non è stato possibile reperire i relativi fascicoli ma dalla certificazione rilasciata dall'ente, con allegate le schede riepilogative delle singole domande, si desume che le stesse non hanno ad oggetto l'immobile in esame.

Tutto ciò premesso, l'unica documentazione tecnica reperita per le verifiche di regolarità urbanistica del bene è quella catastale (la scheda di primo impianto 1700 del 1979 e la scheda 7035B del 1987).

Dal confronto tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi ed i due grafici catastali, si rilevano alcune difformità consistenti: nel rimpicciolimento del vano posto alle spalle del blocco scala comune per ampliarne il pianerottolo di sbarco; una diversa distribuzione degli spazi interni; la costruzione del terrazzo, ricavato su una porzione del solaio di copertura dell'alloggio sottostante, al piano terra.

Per le difformità edilizie accertate, agli atti del SUE del comune di Marano di Napoli, non sono state rinvenute pratiche edilizie presentate e/o titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria e/o richieste di titoli autorizzativi e/o istanze di condono e pertanto sono da ritenersi opere abusive.

Trattasi di interventi che hanno complessivamente trasformato l'immobile in un organismo edilizio in parte diverso da quello originario del 1979.

Pertanto si qualificano come opere di ristrutturazione edilizia, subordinate al rilascio di concessione edilizia, data l'epoca di realizzazione (ante 1987, essendo già visibili nella planimetria della scheda 7035B).



Le opere abusive descritte non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2006) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Le stesse sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (accertamento di conformità per la sanatoria di opere di ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetrie esistenti, conformi allo strumento urbanistico vigente e previgente).

Tutto ciò premesso, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito dovrà procedere alla presentazione della predetta richiesta.

I costi complessivamente occorrenti sono stimati in via prudenziale in € 10.000,00, importo comprensivo dei costi amministrativi, oblazioni, onorari professionali dei tecnici incaricati della redazione e presentazione di tutti gli elaborati, compreso gli atti di aggiornamento catastale.

Certificato di abitabilità/agibilità

Per il bene pignorato, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Marano di Napoli.

Il certificato di destinazione urbanistica.

Per l'immobile oggetto della presente relazione, non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di edificio urbano, già riportato in Catasto fabbricati.

Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

L'immobile è occupato dalla signora ***, e dal coniuge ***, assieme al figlio.



Da quanto dichiarato dagli occupanti, l'alloggio è detenuto *sine titulo* ed è corrisposta un'indennità mensile di € 200,00, da ritenersi non congruente con le caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare e con le caratteristiche del contesto urbano di riferimento.

Su richiesta del custode giudiziario, è stato determinato il valore dell'indennità di occupazione da richiedere agli occupanti, per un importo di € 350,00 (*in allegato 12*).

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità dei beni pignorati.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano per i beni in esame irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolano il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.



In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà dei beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si conferma quanto indicato in certificazione notarile (*in allegato 5, ispezioni ipotecarie aggiornate*):

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 20/10/2006 ai nn. 76821/29566, per € 240.000,00, a garanzia di un mutuo di € 120.000,00 concesso con atto per Notaio Roberto Chiari del 18/10/2006, repertorio 14950, a favore di SanPaolo Banco di Napoli S.p.A., sede Napoli, contro l'esecutat*.
- Trascrizione di pignoramento del 23/02/2022 ai nn. 7858/5964, derivante da atto di pignoramento del 5/02/202219, repertorio 390, a favore di YODA SPV s.r.l., sede Conegliano Veneto (TV), contro l'esecutat*.

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato e l'edificio di cui è porzione non ricade su suolo demaniale.

Quesito n° 10. Verificare l'esistenza se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico.

L'immobile in esame ed il lotto di terreno, su cui insiste il fabbricato di cui è porzione, non sono mai stati gravati da censo, livello o usi civici.

Quesito n° 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nell'edificio di cui fa parte il compendio pignorato, non esiste amministrazione condominiale e le spese di gestione delle parti comuni sono ripartite bonariamente tra i diversi proprietari, tutti parenti o affini. Non sono state reperite informazioni in merito ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, aventi ad oggetto i beni in esame.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" dei beni in esame, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è proceduto redigendo due distinte stime (successivamente mediate), tenuto conto della



dinamicità del mercato immobiliare di zona e della immediata fruibilità del bene e della sua capacità di produrre reddito a lungo termine.

Inoltre, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore stimato è stato depurato di tutti gli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

Il bene pignorato è ubicato in un contesto centrale, sorto a partire dagli anni Cinquanta e posto nelle vicinanze del centro storico cittadino, dotato di servizi pubblici e privati, con numerose attività commerciali, nelle vicinanze del bene, lungo corso Umberto I e le strade limitrofe.

Tutto ciò qualifica positivamente l'intera zona che presenta un discreto grado di ricettività del mercato immobiliare.

Stima sintetica determinata con riferimento al valore di mercato

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V = 1.100,00/1.700,00$ € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso taglio e dimensioni, grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni esclusive e condominiali, vetustà, occupazione, ed altro*), considerata l'incidenza di dette variabili, si può attribuire all'immobile un valore unitario di circa 1.400,00 € per mq di superficie commerciale.

Con un valore di mercato pari a: $\text{sup. commerciale mq } 90 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 126.000,00$.

Nella determinazione del prezzo di mercato si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione.

Stima analitica determinata con riferimento alla capitalizzazione dei redditi

Il mercato delle locazioni nella zona è abbastanza attivo, da cui si ritiene che, per un immobile avente caratteristiche simili, il reddito locatizio lordo possa essere di € 500,00 al mese con un reddito lordo annuo di € 6.000,00.

Esso va depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitti, oneri fiscali, ecc.) che nel caso di specie possono assumersi nella misura del 30%.

Da cui il reddito netto annuo da assumere per la capitalizzazione è di € 4.200,00.



Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenendo conto di questi parametri, si può fissare al 3 % per cui il più probabile valore di mercato risulta essere: $V = € 4.200,00/0.03 = € 140.000,00$.

Da cui il prezzo del lotto è dato dalla media dei due valori di mercato individuati con le due diverse stime, con $V = € 133.000,00$.

Tutto ciò premesso e tenuto conto, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c.:

- Dei costi per la legittimazione urbanistica e regolarizzazione catastale, stimati in € 10.000,00;
- Dello stato di possesso dell'immobile, detenuto da terzi *sine titulo*;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene in esame;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 6 % in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il prezzo base di vendita del Lotto unico è $V: € 116.000,00$ (eurocentosedicimila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni pignorati sono stati pignorati per l'intero e non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 14. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*acquisito dalla scrivente, in allegato 14*), risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio il giorno 01/07/2010 con Pirozzi Felice, nato a Napoli il 31/10/1978, scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni.



Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per i beni staggiti, oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Marano di Napoli (NA), alla via Umberto Terracini n. 23/a (già via Casa Giarrusso n. 23), primo piano, interno 1, con la porta di ingresso posta sul pianerottolo della scala comune, a destra per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 1577, sub 8, categ. A/2, classe 5, consistenza 4.5 vani, R.C. € 325,37.

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, oltre ad un terrazzo a livello, il tutto con una superficie utile di circa 80 mq, più la superficie del terrazzo di circa 20 mq, ed una superficie commerciale di circa 90 mq.

Prezzo base di vendita: € 116.000,00 (eurocentosedicimila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'III.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, addì 19 giugno 2023

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- ALLEGATO 1 VERBALE DI ACCESSO

- ALLEGATO 2 GRAFICO DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
- ALLEGATO 3 REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
- ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 5 SCHEDA CATASTALE 1700 DEL 1979
- ALLEGATO 6 ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO 7 ATTO NOTAIO CHIARI 18.10.2006 IN FAVORE ESECUTATA
- ALLEGATO 8 TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO CHIARI 16.09.2005 IN FAVORE DANTE CAUSA
- ALLEGATO 9 ATTO NOTAIO CHIARI RETTIFICA 21.10.2005 IN FAVORE DANTE CAUSA
- ALLEGATO 10 ATTO NOTAIO CANFORA 13.04.1962
- ALLEGATO 11 TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO GOLIA 17.07.1973
- ALLEGATO 12 QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE RICHIESTA DAL CUSTODE
- ALLEGATO 13 RISPOSTA E CERTIFICAZIONE SUE MARANO DI NAPOLI
- ALLEGATO 14 ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATA
- ALLEGATO 15 TRASCRIZIONE SUCCESSIONE ***

