

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

Procedura esecutiva immobiliare N. 33/2023 R.G.E.

Promossa da:
ING BANK N.V., creditore procedente.
In danno di:

Esperto:
architetto Francesca Palomby
Custode giudiziario:
avvocato Raffaele Della Valle

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 13 ottobre 2023 del GE dott. Alessandro Auletta, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 33/2023 RGE, promossa dalla società ING BANK N.V. in danno.

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Raffaele Della Valle, nominato in sostituzione dell'esecutato, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 27 novembre 2023 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

Nella data stabilita, sul posto non è stato rinvenuto nessuno ed è stato fissato un nuovo accesso per il 15 dicembre 2023, perfezionatosi solo il giorno 8 gennaio 2024 a causa di un impedimento di salute, terzo occupante.

In quella data, alla presenza della signora Dimitri, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto della presente relazione, con la raccolta in loco delle informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbali 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 31 marzo 2023, a firma del Notaio Giulia Barbagallo, 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 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, fino agli atti traslativi ultraventennali relativi alle ex particelle di terreno su cui è stato costruito il compendio in esame.

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 12/01/2023, repertorio 13000, è stato sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare sito nel comune di Mugnano di Napoli (NA), alla via Luca Giordano n. 67 (già N. 71), composto dai seguenti beni:
 1. Appartamento al primo piano, scala A, interno 4, riportato in Catasto fabbricati del comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, p.IIa 1953, sub 7, categ. A/2.
 2. Locale box auto al piano seminterrato, riportato in Catasto fabbricati del comune di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, p.IIa 1953, sub 22, categ. C/6.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà dei beni, con trascrizione del 31/03/2023 ai nn. 16948/12657 dei RR.II. di Napoli 2,.

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

- I diritti reali pignorati corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutato, in virtù di atto di acquisto per Notaio Gianmario Angelino del 30 novembre 2016, trascritto il 2/12/2016 ai nn. 50376/38848 dei RR.II. di Napoli 2.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati per gli immobili corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i rispettivi dati catastali contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati catastali attuali (*foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore e consentono l'univoca identificazione dei beni.
- Questi dati identificano univocamente i beni nella loro consistenza catastale, come pervenuta al debitore con l'atto del 2016 e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo per cui si procede.
- Vi sono "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti esclusivamente in minime differmità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie di cui agli identificativi catastali. Le differmità rilevate consentono l'univoca identificazione dei beni 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.

I beni pignorati sono due distinte unità immobiliari, autonomamente utilizzabili (*appartamento al primo piano e locale pertinenziale ad uso box auto al piano seminterrato*) e vendibili in un lotto unico, di seguito descritto.

Lotto unico

Appartamento sito in Mugnano di Napoli (NA), alla via Luca Giordano n. 67 (*catastalmente n. 71*), scala A, primo piano, interno 4, completo di locale pertinenziale ad uso box auto al piano seminterrato, senza numero distintivo.

L'appartamento è riportato in Catasto fabbricati di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, particella 1953, sub 7 e confina con: viale privato, a sud; via Luca Giordano, ad est; cassa scale, a nord; area scoperta comune, ad ovest.

Il box auto è riportato in Catasto fabbricati di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, particella 1953, sub 22 e confina con: proprietà o aventi causa (sub 23), ad est; spazio comune di transito e manovra, a nord; proprietà (sub 21), ad ovest.

Descrizione materiale dei beni

Il contesto di riferimento, semicentrale, è caratterizzato da un tessuto edilizio, sorto a partire dagli anni Novanta dello scorso secolo, di tipo semiestensivo con palazzetti plurifamiliari di due o tre piani oltre il piano terra-rialzato, alternati a complessi edilizi di maggiore consistenza (strutture condominiali circoscritte in parco), in uno stato di conservazione complessivamente discreto.

L'accessibilità automobilistica all'intera zona è buona, con discreta possibilità di sosta per gli autoveicoli lungo via Luca Giordano e via Vittorio Alfieri, o sulla maglia viaria secondaria costituita dai viali a servizio dei diversi isolati.

Sono sufficienti per l'intero contesto le infrastrutture presenti ed i servizi pubblici e privati.

I trasporti pubblici sono posti a distanza significativa dagli immobili in esame.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è un edificio ad "ELLE", composto da tre piani fuori terra, ad uso abitativo, oltre il piano seminterrato con box auto più il piano sottotetto non abitabile.

L'edificio è servito da due distinti corpi scala, non comunicanti, dotati ciascuno di ingresso autonomo dalla strada, con un piccolo atrio e blocco ascensore, ciascuno a servizio di due unità abitative per piano.

Completa la consistenza dell'edificio un'area scoperta comune, con doppio ingresso carrabile e dalla quale si accede alle rampe carrabili di collegamento con il piano interrato dove sono ubicati i box auto, di proprietà esclusiva, disimpegnati da una corsia centrale, di transito e manovra.

Lo stato manutentivo dell'edificio è complessivamente discreto, con finiture e dotazioni tipiche dell'edilizia costruita in tempi recenti, nelle zone di espansione dei vari comuni di provincia, con caratteristiche costruttive ed architettoniche standardizzate ed uso di materiali di qualità media.

L'appartamento

L'appartamento è posto al primo piano della scala A, distinto con l'interno 4, con ingresso dalla porta, sulla sinistra per chi sale, del pianerottolo di sbarco della scala comune.

Da quanto rilevato, è composto da: soggiorno-living con annessa cucina-tinello, disimpegno centrale, due bagni, due camere, oltre a due ampie balconate con affaccio su via Luca Giordano e sull'area scoperta comune.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è buono, con le seguenti finiture: infissi in alluminio con vetrocamera, completi di persiane in ferro; porte interne in legno tamburato; soffitti e pareti rifiniti con pittura a smalto; pavimentazione in piastrelle di gres; rivestimento in piastrelle e tesserine di ceramica, nei due bagni e nella zona attrezzata della cucina.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, di approvvigionamento del gas, allo stato funzionanti.

La superficie utile calpestabile è di circa 70 mq, per un'altezza netta di circa 2.90 m, con una superficie delle balconate di circa 31 mq.

Il locale box auto

L'immobile è posto al piano seminterrato, con ingresso dal corridoio comune attraverso una porta con serramento basculante.

Il locale è il quarto sulla destra della doppia batteria di box, per chi entra dalla rampa carrabile e dall'area scoperta comune, poste sul retro dell'edificio. Esso è raggiungibile anche dall'interno dell'edificio, dall'atrio e dal blocco scala-ascensore.

Da quanto rilevato, è composto da un vano unico, di superficie utile calpestabile di circa 19.50 mq per un'altezza di circa 2.55 m.

Lo stato di conservazione è sufficiente, con finiture ed impianti coerenti con la sua utilizzazione a locale box auto: porta basculante in ferro, pavimento in tappetino di asfalto, soffitto e pareti rifiniti con intonaco liscio e tinteggiatura, impianto elettrico essenziale.

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

Superficie commerciale del Lotto unico

La superficie commerciale vendibile del Lotto unico, appartamento dotato di locale pertinenziale adibito a box auto, è di circa 92 mq.

(computata come somma della superficie utile calpestabile dell'appartamento, incrementata delle pareti divisorie, più la superficie ragguagliata delle balconate al 30% oltre alla superficie ragguagliata al 60% del box auto, locale pertinenziale non comunicante con l'alloggio).

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

I due immobili sono riportati in catasto, intestati in ditta all'esecutato, per la piena ed intera proprietà, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, scala A, primo piano, interno 4, in Catasto fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1953, sub 7, categ. A/2, classe 4, consistenza 5.5 vani, R.C. € 553,90.
- Unità immobiliare ad uso box auto, piano seminterrato, interno 3, in Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1953, sub 22, categ. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, R.C. € 65,74.

Di ciascuno dei beni è stata reperita la visura attuale e storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale *(in allegato 4 per sub 7 ed allegato 5 per sub 22).*

Per ciascuno di essi vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali *(foglio, particella, subalterno)* e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto in favore del debitore.

Essi consentono l'univoca identificazione delle due distinte unità immobiliari che compongono il Lotto unico e non sono mai stati variati, a partire dalla dichiarazione in catasto il 15/06/2007 con prot. n. 4622.1/2007.

Per ciascuno degli immobili, agli identificativi catastali attuali è abbinata una planimetria presentata all'atto dell'accatastamento degli immobili. In particolare:

Per ciò che riguarda l'appartamento, sub 7, il grafico catastale attuale è difforme dallo stato dei luoghi accertato limitatamente alla rappresentazione nella scheda catastale di una parete divisoria tra il soggiorno-living e la cucina-tinello.

Questa difformità consente l'identificazione univoca del bene e non si ritiene necessario procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto, trattandosi di una differenza minima

che non rileva ai fini della consistenza in termini di superficie catastale, classamento, rendita catastale del bene.

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

Per ciò che riguarda il locale al piano seminterrato, box auto sub 22, il grafico catastale attuale è conforme allo stato di fatto rilevato.

Quesito n° 4. Prospetto sintetico del Lotto unico utilizzabile per l'avviso di vendita

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento con annesso locale pertinenziale ad uso box auto, dotato di autonomo identificativo catastale, in Mugnano di Napoli (NA) alla via Luca Giordano n. 67 (*catastalmente n. 71*), di superficie commerciale di 92 mq.

In particolare:

- Appartamento ubicato al primo piano della scala A, interno 4, con ingresso dalla porta, sulla sinistra per chi sale, del pianerottolo di sbarco della scala comune. Riportato in Catasto fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1953, sub 7, categ. A/2, classe 4, consistenza 5.5 vani, R.C. € 553,90. Confina con: viale privato, a sud; via Luca Giordano, ad est; cassa scale, a nord; area scoperta comune, ad ovest. Composto da: soggiorno-living con annessa cucina-tinello, disimpegno centrale, due bagni, due camere, più due ampie balconate, il tutto per una superficie utile calpestabile di 70 mq con una superficie scoperta delle due balconate di circa 31 mq. Lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale limitatamente alla presenza nella scheda catastale di una parete divisoria tra il soggiorno-living e la cucina-tinello.
- Locale box auto ubicato al piano seminterrato, senza numero di interno, con ingresso dal corridoio comune attraverso una porta con serramento basculante. E' il quarto sulla destra della doppia batteria di box, per chi entra dalla rampa carrabile e dall'area scoperta comune, poste sul retro dell'edificio. E' raggiungibile anche dall'interno dell'edificio, dall'atrio e dal blocco scala-ascensore. Riportato in Catasto fabbricati di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, particella 1953, sub 22, categ. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, R.C. € 65,74. Confina con: proprietà o aventi causa (sub 23), ad est; spazio comune di transito e manovra, a nord; proprietà (sub 21), ad ovest. Composto da un unico vano di superficie calpestabile di circa 19.50 mq, con lo stato dei luoghi conforme al grafico catastale.

L'edificio di cui sono porzioni i beni fu realizzato in virtù del permesso di costruire n. 30 del 9 novembre 2006. Lo stato dei luoghi accertato per entrambi gli immobili è difforme dai grafici assentiti con

il predetto pdc del 2006 in ordine alle altezze interne, con illeciti edilizi allo stato non sanabili come meglio descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistico-edilizia.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per Notaio Gianmario Angelino del 30/11/2016, repertorio 18425, trascritto il 2/12/2016 ai nn. 50376/38848 dei RR.II. di Napoli 2.

Prezzo base di vendita: € 158.000,00 (eurocentocinquantottomila/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 degli atti disponibili, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

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

- Atto per Notaio Gianmario Angelino del 30/11/2016, repertorio 18425, trascritto il 2/12/2016 ai nn. 50376/38848 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto da .

Al dante causa, la piena ed intera proprietà dei beni era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Giustino Rossi del 19/11/2007, repertorio 61199, trascritto il 26/11/2007 ai nn. 75681/39499 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto dei beni dalla.

Alla società costruttrice il suolo su cui è stato costruito l'edificio, particella 1953 (*derivata infra la maggiore consistenza delle particelle 86 e 1510*), era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

1. Atto per Notaio Giustino Rossi del 27/03/2006, repertorio 57326, trascritto il 26/04/2006 ai nn. 29810/15586 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto del terreno in catasto al foglio 2, particella 86, di are 33.92 dai signori, ciascuno per la quota di proprietà spettante.

Ai suddetti danti causa, la piena proprietà del suolo (p.lla 86) era pervenuta in virtù di:

- Successione legittima, con denuncia (den. 685, vol. 26 del 29/07/2005) trascritta il 18/03/2006 ai nn. 17541/9540
- A , la piena ed intera proprietà del suolo (p.lla 86) era pervenuta in virtù di:
 - Atto del 14/05/1940, di donazione del detto suolo al n. 14617, vol. 510, trascritto ai nn. 13022/8400.

2. Atto per Notaio Giustino Rossi del 20/10/2006, repertorio 58852, trascritto il 20/11/2006 ai nn. 85582/41528 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto del terreno in catasto al foglio 2, particella 1510, di

are 23.34 (unitamente alla particella 1514 di 55 centiare) dai signori. *(in allegato 8, nota di trascrizione reperita).*

Ai suddetti danti causa, la piena proprietà del suolo era così pervenuta:

- con denuncia (den. 289, vol. 3 del 30/06/2003) trascritta il 16/09/2003 ai nn. 37244/26866.
- A in virtù di atto per Notaio Marco Krogh del 14/06/1994, repertorio 870, trascritto il 28/06/1994 ai nn. 21272/16007, di divisione dei beni relitti dalla, deceduta il 23/12/1958, con denuncia di successione, den. 122, vol. 14, del 14/03/1959 .
-

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 "B-Aree edificate in via di completamento" del P.R.G. vigente del Comune di Mugnano di Napoli, definitivamente approvato con D.C.C. n° 38 del 27/05/1987.

In questa zona del PRG, identificativa di un'area edificata con vocazione residenziale, posta ai margini del centro storico, sono consentiti interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia a parità di volume. Tutti gli interventi si attuano previo rilascio di titolo abilitativo diretto. Sono consentiti incrementi delle volumetrie esistenti nel caso di completamento di fabbricati esistenti fino alla volumetria ammessa dagli indici di zona.

La destinazione d'uso dei beni è conforme alla destinazione d'uso prevista per la zona di riferimento dallo strumento urbanistico vigente ed alla destinazione d'uso prevista dal preliminare di PUC, in fase di stesura.

Gli immobili rientrano nel perimetro della "Zona gialla" dell'area a rischio vulcanico "Campi Flegrei".

Essi non rientrano 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 dei beni pignorati:

Dalle approfondite ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Mugnano di Napoli, ufficio edilizia privata ed ufficio urbanistica *(in allegati 15 e 16, documentazione ricevuta dall'ente a mezzo PEC)*, è risultato che:

L'edificio di cui fanno parte i beni in esame fu realizzato in virtù del permesso di costruire n. 30 del 9 novembre 2006, rilasciato alla, per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, in Mugnano di

Napoli alla via Luca Giordano, su un suolo in catasto terreni del detto comune al foglio 2, particelle 86,1510,1514.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato per ciascuno degli immobili pignorati, i rispettivi grafici catastali ed i grafici assentiti con il permesso di costruire del 2006, risulta quanto segue :

Si riscontrano per entrambi gli immobili in esame lievi difformità in ordine alle altezze interne indicate nel grafico allegato al titolo edilizio del 2006.

Agli atti dell'ufficio edilizia privata non è stato possibile reperire eventuali pratiche edilizie presentate e/o titoli autorizzativi rilasciati in variante o in sanatoria per le difformità di altezze riscontrate.

Sul punto si precisa che:

- Le stesse non sono limitate agli immobili pignorati ma ovviamente si estendono alle altre unità immobiliari ubicate ai piani primo e seminterrato.
- Per tipologia e dimensioni, non rientrano nella casistica di variazioni essenziali previste dal DPR 6 giugno 2001, n. 380.
- Perciò possono intendersi come irregolarità geometriche ed esecutive realizzate all'atto della costruzione dell'intero edificio, in parziale difformità dai titoli edilizi rilasciati, eseguiti su immobili non ricadenti in zona A e non vincolati, per i quali non è stato emesso dalla P.A. alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001.
- Le altezze nette riscontrate per i due immobili (*di circa 2.90 m per l'appartamento e di circa 2.55 m per il box auto*) sono compatibili con la destinazione d'uso legittima dei beni, risultante dal titolo edilizio del 2006, e non sono in contrasto con la normativa nazionale e territoriale di riferimento in tema di altezze minime.

Gli illeciti edilizi riscontrati 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 si tratta di opere eseguite in epoca successiva 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.

Trattandosi di illeciti edilizi estesi all'intera costruzione, gli stessi non 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*), poiché pur trattandosi di illeciti conformi alla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente e previgente, dovrebbe prevedersi la richiesta di sanatoria anche per gli immobili contigui per l'intero piano, iter difficilmente perseguibile in concreto e con costi ed oneri allo stato non quantificabili.

Tutto ciò premesso, nell'eventualità che dalla p.a. possano essere irrogate anche in futuro sanzioni pecuniarie in relazione alle irregolarità urbanistico-edilizie riscontrate e descritte, se ne terrà conto nella determinazione del prezzo base di vendita del lotto unico.

Certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Mugnano di Napoli non è stato reperito alcun certificato di agibilità rilasciato per l'edificio in esame.

Il certificato di destinazione urbanistica.

Per gli immobili in esame non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di edificio urbano ricadente nel perimetro del centro abitato e riportato in Catasto fabbricati.

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

I beni pignorati sono detenuti in virtù di assegnazione della casa familiare con decreto dell'11/01/2021, disposto nel procedimento n. 2771/2018 R.G. di V.G. presso il Tribunale di Napoli Nord, Prima Sezione Civile (in allegato 13, copia fornita in sede di accesso).

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

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni oggetto della presente relazione:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità.
 - 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 irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
 - Essi non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
-

- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- 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, aventi ad oggetto i beni pignorati.
- Vi è il provvedimento di assegnazione della casa familiare in favore della signora _____, assegnataria in proprio e quale esercente la responsabilità genitoriale sulla figlia minore, disposto il giorno 11/01/2021 dal Tribunale di Napoli Nord *(in data successiva all'iscrizione ipotecaria in favore della Banca)* e trascritto il 20/12/2023 ai nn. 61728/48091 *(in data successiva alla trascrizione del pignoramento)*, contro l'esecutato e gravante sulla piena ed intera proprietà dei beni pignorati *(in allegato 14, nota di trascrizione reperita)*.

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:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 2/12/2016 ai nn. 50377/7002, per € 300.000,00, a garanzia di un mutuo di € 150.000,00 concesso con atto per Notaio Gianmario Angelino del 30/11/2016, repertorio 18426, a favore di _____, sede Milano, contro l'esecutato.
- Trascrizione di pignoramento del 31/03/2023 ai nn. 16948/12657, derivante da atto di pignoramento del 12/01/2023, repertorio 13000, a favore di _____, sede Milano, contro l'esecutato.

(in allegato 6, ispezioni ipotecarie aggiornate).

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

Gli immobili oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni in esame, ed il lotto di terreno su cui insistono, 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.

Da quanto comunicato dall'amministratore p.t. (in allegato 17):

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano:

per l'appartamento a € 506,30 e per il box auto a € 60,23, con una spesa complessiva di € 566,53.

Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano complessivamente a € 1.461,03.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio nei confronti dell'esecutato e gravanti sui beni pignorati.

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

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" degli immobili in esame, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione 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 dei beni e della 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.

Stima sintetica determinata con riferimento al valore di mercato

Stima diretta basata sulle analisi di mercato e sulla comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili simili, ubicati in zone limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato.

I beni sono ubicati in un contesto residenziale semicentrale, sorto a partire dagli anni Novanta dello scorso secolo, con complessi edilizi ad uso civili abitazioni, con strutture condominiali circoscritte, con un tessuto edilizio in un buono stato di conservazione e con una discreta dotazione di attività commerciali e di servizi pubblici e privati.

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

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= 1.600,00/2.000,00 € 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 al lotto unico in esame un valore unitario di circa 1.800,00 € per mq di superficie commerciale.

Nella determinazione del prezzo unitario 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.

Con un valore di mercato pari a: sup. commerciale mq 92 x €/mq 1.800,00 = € 165.600,00.

Stima analitica determinata con riferimento alla capitalizzazione dei redditi

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla presunta locazione del cespite in esame.

La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula a/r si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, 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 25%.

Il mercato delle locazioni nella zona è abbastanza attivo, da cui si ritiene che, per un compendio immobiliare avente caratteristiche similari (appartamento con box auto), il reddito locatizio lordo sia di € 650,00 al mese con un reddito lordo annuo di € 7.800,00.

Il reddito netto annuo da assumere per la capitalizzazione è di € 5.850,00.

Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a 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 il saggio "r" al 3 % per cui il più probabile valore di mercato risulta essere: $V = € 5.850,00/0.03 = € 195.000,00$.

Da cui il prezzo del lotto è dato dalla media dei due valori di mercato individuati con le due diverse stime, con $V = € 180.300,00$.

Tutto ciò premesso, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del prezzo base di vendita del Lotto unico si è tenuto conto:

- Dell'eventualità che dalla p.a. possano essere irrogate sanzioni di tipo amministrativo (*pecuniarie*) in relazione alle irregolarità urbanistico-edilizie riscontrate e descritte, con una riduzione del valore di mercato stimata nella misura del 7%;
- Dello stato di possesso dell'immobile, detenuto da terzi in virtù di provvedimento di assegnazione della casa familiare disposto nel 2021 e trascritto a dicembre 2023, successivamente all'iscrizione ipotecaria ed alla trascrizione del pignoramento, da ritenersi non incidente sul valore economico del bene;
- Del valore d'uso del bene;
- Della presenza di insoluti condominiali ordinari;
- 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: € 158.000,00 (eurocentocinquantottomila/00), in cifra tonda.

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

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e quindi 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.

Dal certificato di stato civile reperito dalla scrivente (*in allegato 12*) risulta che l'esecutato è di stato libero.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per i beni 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 con annesso locale pertinenziale ad uso box auto, dotato di autonomo identificativo catastale, in Mugnano di Napoli (NA) alla via Luca Giordano n. 67 (catastalmente n. 71), di superficie commerciale di 92 mq.

In particolare:

- Appartamento ubicato al primo piano della scala A, interno 4, con ingresso dalla porta, sulla sinistra per chi sale, del pianerottolo di sbarco della scala comune. Riportato in Catasto fabbricati del comune di Mugnano di Napoli al foglio 2, particella 1953, sub 7, categ. A/2, classe 4, consistenza 5.5 vani, R.C. € 553,90. Composto da: soggiorno-living con annessa cucina-tinello, disimpegno centrale, due bagni, due camere, più due ampie balconate, il tutto per una superficie utile calpestabile di 70 mq con una superficie scoperta delle due balconate di circa 31 mq.
- Locale box auto ubicato al piano seminterrato, senza numero di interno, con ingresso dal corridoio comune attraverso una porta con serramento basculante. E' il quarto sulla destra della doppia batteria di box, per chi entra dalla rampa carrabile e dall'area scoperta comune, poste sul retro dell'edificio. E' raggiungibile anche dall'interno dell'edificio, dall'atrio e dal blocco scala-ascensore. Riportato in Catasto fabbricati di Mugnano di Napoli (NA) al foglio 2, particella 1953, sub 22, categ. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, R.C. € 65,74. Composto da un unico vano di superficie calpestabile di circa 19.50 mq.

Prezzo base di vendita: € 158.000,00 (eurocentocinquantottomila/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 10 aprile 2024

L'Esperto
Architetto Francesca Palomby