

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Margherita Lojodice

Procedura esecutiva immobiliare N. 218/2022 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

In danno di:

sig.ra [REDACTED]

Esperto:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avvocato Assunta Raimondo

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 22 febbraio 2024 del GE dott.ssa Margherita Lojodice, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 218/2022 RGE, promossa dalla [REDACTED] in danno della sig. [REDACTED]

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., con il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Assunta Raimondo, nominata in sostituzione dell'esecutata, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 5 aprile 2024 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

Nella data stabilita, non è stato possibile eseguire alcun tipo di ispezione per l'assenza della debitrice ed è stato fissato un nuovo accesso per il 26 aprile 2024.

In quel giorno, alla presenza dell'esecutata, 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 procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 14 luglio 2022, a firma del Notaio Maria Landolfo, 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 (6.07.2022).

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 all'atto ultraventennale di acquisto dell'ex particella di terreno su cui è stato costruito l'edificio ed il bene in esame (*atto di acquisto per Notaio Fimmanò del 1973*).



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 9 giugno 2022, repertorio 5139, è stata sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel comune di Frattamaggiore (NA), alla via Carditello n. 109, in particolare: Sottotetto non abitabile adibito a mansarda, secondo piano, riportato in catasto fabbricati del comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, p.la 1400, sub 15, categ. A/2.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà dei beni, con trascrizione del 6 luglio 2022 ai nn.34138/26004 dei RR.II. di Napoli 2, contro [REDACTED].

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 Maria Luisa D'Anna del 3 dicembre 2015, repertorio 105837, trascritto il giorno 11.12.2015 ai nn. 45819/36332 dei RR.II. di Napoli 2.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica del bene ed i 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.
- Questi dati identificano univocamente il bene nella sua consistenza catastale, come pervenuta alla debitrice con l'atto del 2015 e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo per cui si procede.
- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti esclusivamente in minime 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 in cui è allocato il bene 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

Sottotetto non abitabile adibito a mansarda, sito in Frattamaggiore (NA), alla via Carditello n. 109, secondo piano.

E' riportato in Catasto fabbricati di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, sub 15, categ. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, R.C. € 464,81.

Confina con: area cortilizia comune (sub 11), ad ovest e nord; propriet [REDACTED] aventi causa (sub 14) più scala comune, ad est.

Descrizione materiale dei beni

Il contesto di riferimento è ubicato in una zona periferica ai margini del comune di Frattamaggiore, nelle immediate vicinanze del comune di Cardito, frazione Carditello.

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

L'accessibilità automobilistica all'intera zona è sufficiente, con discreta possibilità di sosta per gli autoveicoli lungo via Carditello o sulla maglia viaria secondaria costituita dalle traverse a servizio dei diversi isolati. Sono sufficienti per l'intero contesto le infrastrutture presenti ed i servizi pubblici e privati mentre i trasporti pubblici sono assenti.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è un edificio residenziale a blocco, l'ultimo sulla destra del viale privato, denominato anch'esso via Carditello, con accesso dal civico 109.

L'edificio è posto al centro di un'ampia area cortilizia comune, con ingresso da un doppio cancello carrabile e perdonale, ed è composto da tre livelli fuori terra, piani rialzato, primo e secondo (quota sottotetto), oltre il piano seminterrato ad uso autorimessa. Le unità immobiliari ai diversi piani sono servite da un corpo scala centrale, di forma circolare e privo di ascensore, con un piccolo atrio di ingresso posto sul lato ovest della costruzione.



Lo stato manutentivo dell'edificio è complessivamente discreto, con le finiture e dotazioni tipiche dell'edilizia costruita nel medio periodo nei comuni di provincia, con caratteristiche costruttive ed architettoniche standardizzate ed uso di materiali di qualità media.

L'immobile in esame è posto al secondo piano, con ingresso dalla terza porta posta sul pianerottolo di sbarco della scala comune (per chi sale).

Da quanto rilevato, è composto da: soggiorno-living con annessa cucina, disimpegno, due bagni, due camere, oltre a due ampie balconate con affaccio sui lati ovest ed est dell'area cortilizia comune. In particolare la balconata, lato est, costituisce un corpo unico con la balconata dell'immobile confinante (sub 14), con una paratia di separazione in lamiera.

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

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

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

La superficie utile calpestabile è di circa 84 mq, per un'altezza netta variabile, di circa 2.00 - 2.60 m lungo il perimetro di gronda e di circa 2.85 m al colmo, con una superficie delle balconate di circa 19.50 mq. La superficie commerciale vendibile è di circa 95 mq.

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

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

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

- Unità immobiliare ad uso abitazione, secondo piano, in Catasto fabbricati del comune di Frattamaggiore al foglio 6, particella 1400, sub 15, categ. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, sup. catastale 105 mq, R.C. € 464,81.

Del bene è stata reperita la visura attuale e storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale *(in allegati 4,5,6,7).*



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 e gli stessi consentono l'univoca identificazione dell'unità immobiliare nella consistenza accertata all'attualità.

A questi dati catastali è abbinata una planimetria conforme allo stato dei luoghi accertato, a meno di differenze minime che non incidono sull'univoca identificazione dell'immobile.

Per cui non si ritiene necessario procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto.

Per ciò che riguarda la storia catastale dell'unità immobiliare, si precisa che:

- Gli attuali identificativi catastali derivano dalla denuncia di variazione del giorno 20.01.2014 per "*frazionamento e cambio di destinazione d'uso*", prot. 3213.1/2014, con soppressione del subalterno preesistente, sub 12, e la costituzione di due subalterni, il sub 14 (di proprietà di terzi) ed il sub 15 (pignorato).
- A sua volta il sub 12 era stato costituito come "*unità afferenti edificate in sovrapposizione*" il 2.05.2011, prot. 6623.1/2011, di categoria catastale C/2 (soffitta-sottotetto non abitabile), di consistenza 160 mq (*in allegato 5*).

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile adibito a mansarda, sito in Frattamaggiore (NA), alla via Carditello n. 109, secondo piano (quota sottotetto), con ingresso dalla terza porta posta sul pianerottolo di sbarco della scala comune (per chi sale).

Riportato in Catasto fabbricati di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, sub 15, categ. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, R.C. € 464,81.

Confina con: area cortilizia comune (sub 11), ad ovest e nord; proprietà [REDACTED] aventi causa (sub 14) più scala comune, ad est.

Composto da: soggiorno-living con annessa cucina, disimpegno, due bagni, due camere, oltre a due ampie balconate con affaccio sui lati ovest ed est dell'area cortilizia comune, con una superficie utile calpestabile di circa 84 mq ed una superficie delle balconate di circa 19.50 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 95 mq.

Il fabbricato unifamiliare di cui è porzione l'immobile in esame (nella consistenza composta dai piani seminterrato, rialzato e primo) fu costruito in assenza di concessione edilizia, con rilascio del permesso di



costruire in sanatoria n. 870 del 17.06.2008. La sopraelevazione al secondo piano di cui fa parte l'immobile in questione fu realizzata in virtù del permesso di costruire n. 55 del 16.11.2009, per la costruzione di un "SOTTOTETTO TERMICO". Lo stato dei luoghi accertato è difforme dal titolo edilizio rilasciato nel 2009, per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso abusivi, con illeciti edilizi allo stato non sanabili, come meglio descritto nel paragrafo sulla conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi accertato è conforme alla consistenza rappresentata nella scheda catastale di riferimento.

Pervenuto all'esecutata in virtù di atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 3.12.2015, repertorio 105837, trascritto il giorno 11.12.2015 ai nn. 45819/36332 dei RR.II. di Napoli 2.

Prezzo base di vendita: € 123.000,00 (eurocentoventitremila/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'esecutata, la piena ed intera proprietà del bene in esame (sub 15), è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 3.12.2015, repertorio 105837, trascritto il giorno 11.12.2015 ai nn. 45819/36332 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto da [REDACTED], nato a [REDACTED] (in allegato 9, copia depositata dal creditore).

Al dante causa, [REDACTED] la piena ed intera proprietà dell'immobile, identificato con il sub 12, da cui è derivato per frazionamento il bene pignorato, era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 13.07.2011, repertorio 101385, trascritto il 20.07.2011 ai nn. 31881/22252 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto dai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Ai suddetti [REDACTED] la piena ed intera proprietà del fabbricato unifamiliare, costituito dai piani rialzato e primo (identificati con il subalterno 7) più il piano seminterrato (identificato con il subalterno 6), con annessa area cortilizia, era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 27.10.2010, repertorio 100468, trascritto il 29.10.2010 ai nn. 47150/32077 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto da [REDACTED] (in allegato 10, copia reperita presso lo studio notarile).



Alla suddetta [REDACTED] la piena ed intera proprietà del fabbricato unifamiliare di cui sopra, costituito dai piani rialzato, primo più piano seminterrato (il tutto identificato a quell'epoca con il subalterno 5, derivato per fusione dai subalterni all'impianto sub 1,2,3,4), con annessa area cortilizia, era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 20.05.2009, repertorio 98437, trascritto il 22.05.2009 ai nn. 27599/18630 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto da [REDACTED] [REDACTED] (in allegato 11, copia reperita presso lo studio notarile).

Al primo dante causa, [REDACTED] la piena ed intera proprietà del suolo (particella 1400 di 1.660 mq) su cui è stato successivamente costruito l'edificio unifamiliare di cui ai punti precedenti, era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Filomeno Fimmanò del 01.08.1973, repertorio 90031, trascritto il 10.08.1973 ai nn. 24347/21201 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (in allegato 12, trascrizione 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-Nuovo Centro" del P.R.G. vigente del Comune di Frattamaggiore, definitivamente approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 884 del 7.11.2001.

In questa zona del PRG, identificativa di un'area densamente urbanizzata, con vocazione residenziale, posta ai margini del centro storico, sono promossi interventi di adeguamento urbanistico e edilizio con integrazione di servizi pubblici e privati e di attrezzature. Sono consentiti gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei manufatti edilizi esistenti nei limiti delle consistenze volumetriche esistenti, con particolare attenzione al rispetto delle superfici e volumetrie residenziali esistenti.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorati:

1. Da quanto riportato nell'atto del 2009 contro il primo dante causa [REDACTED] acquisito presso lo studio del Notaio rogante, il fabbricato unifamiliare di cui è porzione l'immobile in esame (nella consistenza composta dai piani seminterrato, rialzato e primo) fu costruito in assenza di concessione edilizia. Per la sanatoria della costruzione abusiva, dalla signora [REDACTED],



nella qualità di proprietaria dei beni, fu presentata un'istanza di condono al prot. 25559 del 20.10.1986, pratica n. 855 con rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 870 del 17.06.2008.

- Da quanto riportato nell'atto del 2015 in favore della debitrice, la costruzione della sopraelevazione al secondo piano di cui fa parte l'immobile in questione fu realizzata in virtù del permesso di costruire n. 55 rilasciato alla signora ██████████ il 29.10.2010.

In ordine al permesso di costruire di cui al punto 2., dalla debitrice è stata fornita una copia del titolo edilizio, senza grafici (*in allegato 13*), nella quale si legge che il pdc n. 55 è stato rilasciato il 16.11.2009, pratica edilizia n. 3/A, prot. 5053 del 5.03.2009 per la costruzione di un "SOTTOTETTO TERMICO" alla via Carditello n. 109 (Traversa Privata).

Dalla consultazione degli schedari di archivio del SUE del Comune di Frattamaggiore, sulla base dei dati di cui sopra, si confermano gli estremi dei titoli edilizi suindicati ma purtroppo non è stato possibile reperire i fascicoli delle rispettive pratiche edilizie per la consultazione dei grafici assentiti.

Detto ciò, l'unica documentazione tecnica reperita per le verifiche sulla legittimità urbanistica del bene è quella catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato, il grafico catastale attuale (sub 15), il grafico catastale pregresso (sub 12), l'elaborato planimetrico (*rappresentativo dell'intera sopraelevazione, in allegato 5*) ed i grafici catastali della consistenza immobiliare al primo piano (*su cui è stata costruita la sopraelevazione, in allegato 7*), si rileva che:

- Lo stato dei luoghi accertato è conforme al grafico catastale del subalterno 15, a meno di differenze minime ricadenti tra le tolleranze costruttive di all'art. 34 bis vigente del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e l'attuale utilizzazione del bene è ad uso abitativo come dichiarato in catasto con scheda del 20.01.2014.
- Dal confronto tra i grafici del sub 15 pignorato, del sub 12 pregresso e dell'elaborato planimetrico (*rappresentativo dell'intero secondo piano, con i subalterni 12 e 8*), si rileva che la superficie del bene pignorato costituisce solo una porzione della consistenza catastale del sub 12, dichiarato in catasto con scheda del 2.05.2011, di categ. C/2 (soffitta), conforme alla destinazione d'uso prevista nel pdc del 2009 (sottotetto non abitabile).
- Presso l'ufficio edilizia privata, non sono stati reperiti eventuali pratiche edilizie presentate e/o titoli autorizzativi rilasciati in variante o in sanatoria, per le modifiche (frazionamento e cambio di destinazione d'uso) eseguite nel sottotetto successivamente al titolo edilizio del 2009.



- Pertanto le opere che hanno portato all'attuale conformazione ed utilizzazione del bene pignorato come abitazione sono da ritenersi abusive.
- In aggiunta a ciò, dal confronto tra la planimetria catastale del sub 12 (*costruito come unità afferente edificata in sopraelevazione dell'unità immobiliare al primo piano*) ed il grafico catastale dell'unità immobiliare sottostante (*identificata alla data di presentazione della pratica di condono come sub 4, scheda all'impianto, e successive, in allegato 7*) si riscontrano alcune difformità relative alla sagoma e consistenza catastale, proprio nella porzione del sub 12 corrispondente al sub 15 pignorato.
- Il che lascia presupporre che potrebbero esserci difformità ed opere abusive estese all'intera verticale del fabbricato (con incidenza negativa sulla sua legittimità), allo stato non verificabili in modo incontrovertibile, data l'impossibilità di consultazione dei grafici assentiti con i titoli edilizi del 2008 e 2009, unica documentazione comprovante lo stato legittimo dei beni.

Ciò detto, sulla base di tutto quanto esposto, si riassume che:

- La costruzione abusiva del fabbricato unifamiliare, composto dai piani seminterrato, rialzato e primo, fu condonata in virtù del permesso di costruire in sanatoria n. 870 del 17.06.2008 rilasciato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.
- La sopraelevazione al secondo piano, fu edificata complessivamente come sottotetto termico (sottotetto non abitabile e non rientrante quindi nel computo delle volumetrie edificabili ai fini del rispetto degli standards di zona), in virtù del permesso di costruire n. 55 del 16.11.2009.
- Successivamente il subalterno 12, corrispondente ad una porzione del sottotetto e dichiarato in catasto con categoria C/2 (conforme alla destinazione d'uso legittima) fu frazionato in due (uno dei quali il sub 15 pignorato), con cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile ad abitazione, il tutto in assenza di titoli edilizi abilitativi e con aumento della superficie e volumetria residenziale.
- Per tutte le difformità riscontrate non risultano agli atti del SUE del comune di Frattamaggiore sanzioni amministrative e/o provvedimenti repressivi disposti in relazione al bene in questione.
- 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.
- 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 si tratta di opere abusive che hanno



modificato la destinazione d'uso consentita dal titolo edilizio legittimante, con aumento della volumetria residenziale e dei carichi urbanistici rispetto a quanto autorizzato a suo tempo, con abusi edilizi difforni dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento.

Tutto ciò premesso, nella quantificazione del prezzo base di vendita del lotto unico, si terrà conto della particolare storia urbanistica e di tutte le problematiche descritte.

Certificato di abitabilità/agibilità

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

Il certificato di destinazione urbanistica.

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

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

Da quanto verbalizzato in sede di accesso, il bene pignorato è occupato dalla debitrice esecutata (*in allegato 1, verbali 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 e 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 sono state reperite 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 provvedimenti di assegnazione di diritti personali (casa coniugale o altro) in favore di terzi che ne ostacolino 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, aventi ad oggetto il bene pignorato.

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 del bene, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si conferma quanto indicato in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del giorno 11.12.2015 ai nn. 45827/5952 per € 200.000,00, a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 concesso con atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 3.12.2015, repertorio 105838, a favore [REDACTED] contro l'esecutata.
- Trascrizione di pignoramento del 6.07.2022 ai nn. 34138/26004, derivante da atto di pignoramento del 9.06.2022, repertorio 5139, a favore [REDACTED] contro l'esecutata.

(in allegato 8, 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 dichiarato dall'esecutata, l'edificio di cui fanno parte i beni in esame non è soggetto ad amministrazione condominiale, trattandosi di edificio occupato da familiari ed affini, con una ripartizione bonaria delle spese di gestione delle parti comuni.



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

Per la valutazione dei beni pignorati si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e report immobiliari delle agenzie di intermediazione immobiliare accreditate e sulla comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di “apprezzare” o “deprezzare” i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo finale si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del contesto in cui è ubicato, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti ed allo stato di conservazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore dei beni maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Il bene pignorato è ubicato in una zona periferica ai margini del comune di Frattamaggiore, nelle immediate vicinanze del comune di Cardito, frazione Carditello, in un contesto urbanizzato sviluppatosi a partire dagli anni Ottanta dello scorso secolo, qualificabile come il nuovo centro cittadino, a vocazione prevalentemente residenziale, con insediamenti edilizi in uno stato di conservazione complessivamente discreto.

L'intera zona è ben collegata con le zone limitrofe e con il centro storico e presenta una sufficiente dotazione di attività commerciali e di servizi pubblici e privati.

Tutto ciò qualifica positivamente questo ambito territoriale che presenta un discreto 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 medio di circa 1.800,00 € per mq di superficie commerciale.

Con un valore di mercato pari a: sup. commerciale mq 95 x €/mq 1.800,00 = € 171.000,00

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

- Dell'eventualità che dalla p.a. possano essere irrogate sanzioni di tipo amministrativo o provvedimenti repressivi in relazione alle problematiche urbanistico-edilizie descritte, per la quale si ritiene applicabile una riduzione del valore stimato nella misura del 20%;
- Dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'assenza di insoluti condominiali;
- 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, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento nella misura del 10% 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: € 123.000,00 (eurocentoventitremila/00), in cifra tonda.

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

Il bene oggetto della presente relazione è stato pignorato per l'intero e quindi non rientra nel caso previsto dal quesito.

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

Dai certificati di stato civile reperiti dalla scrivente (in allegato 14) risulta che l'esecutata è di stato libero in quanto vedova di [REDACTED] con il quale aveva contratto matrimonio il 13.08.1977 nel comune di Casoria. Da quanto riferito dall'esecutata, il coniuge è deceduto il 13.12.1977.



Conclusioni

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile adibito a mansarda, sito in Frattamaggiore (NA), alla via Carditello n. 109, secondo piano (quota sottotetto), con ingresso dalla terza porta posta sul pianerottolo di sbarco della scala comune (per chi sale).

Riportato in Catasto fabbricati di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, sub 15, categ. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, R.C. € 464,81.

Composto da: soggiorno-living con annessa cucina, disimpegno, due bagni, due camere, oltre a due ampie balconate con affaccio sui lati ovest ed est dell'area cortilizia comune, con una superficie utile calpestabile di circa 84 mq ed una superficie delle balconate di circa 19.50 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 95 mq. Prezzo base di vendita: € 123.000,00 (eurocentoventitremila/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'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Napoli, addì 21 giugno 2024

L'Esperto
Architetto Francesca Palomby



ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALI DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 15
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 12 PREGRESSO
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE CATASTALE EX PARTICELLA DI TERRENO
ALLEGATO 7	DOCUMENTAZIONE CATASTALE PREGRESSA
ALLEGATO 8	ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 9	ATTO NOTAIO D'ANNA DEL 2015
ALLEGATO 10	ATTO NOTAIO D'ANNA DEL 2010
ALLEGATO 11	ATTO NOTAIO D'ANNA DEL 2009
ALLEGATO 12	TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO FIMMANO' DEL 1973
ALLEGATO 13	COPIA PDC N. 55/2009 FORNITA DALL'ESECUTATA
ALLEGATO 14	CERTIFICAZIONI STATO CIVILE ESECUTATA

