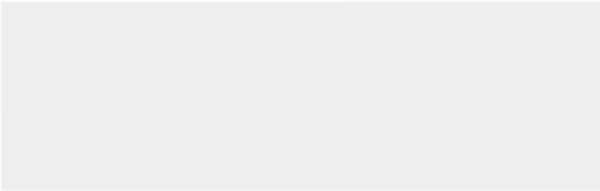


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Lorella Triglione

Procedura esecutiva immobiliare N. 9/2023 R.G.E.



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 ES con ordinanza del 13.10.2023, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 9/2023 RGE, promossa dalla società [REDACTED] in danno della [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., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avv. Raffaele Della Valle, nominato in sostituzione dell'esecutata, per predisporre le operazioni di rito.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 5 dicembre 2023 e ne è stata data comunicazione al debitore ed alle parti costituite, a cura del custode giudiziario.

In quella data stabilita si è constatato che l'intero edificio versa in uno stato di totale abbandono, libero da persone e cose; in particolare i beni pignorati presentano i vani di ingresso inaccessibili per la presenza di rovi ed erbacce, con i serramenti esterni rimossi su entrambi i piani (*in allegato 1, verbale di accesso*).

Lo stato dell'intero edificio, composto da quattro abitazioni a schiera, è pessimo con avanzati fenomeni di degrado anche strutturale.

Inoltre dalle informazioni sommarie assunte in loco, si è appreso preliminarmente che diversi anni fa la zona posta alle spalle dell'edificio è stata interessata da un evento franoso causato dal più generale dissesto idrogeologico della zona, con provvedimenti di sgombero da parte delle autorità competenti per la tutela dell'incolumità dei residenti.

Di questa circostanza e dell'impossibilità di accedere al compendio pignorato è stato immediatamente reso edotto il GE, dott. Alessandro Auletta, il quale con provvedimento del 29 febbraio 2024, ha disposto che *"l'ES provveda ad una stima (anche presuntiva) dei costi occorrenti alla messa in sicurezza del bene."*

Pertanto, in ottemperanza al provvedimento del GE, la scrivente ha redatto una relazione descrittiva degli accertamenti effettuati presso le autorità competenti con una stima presuntiva dei costi per la messa in sicurezza dei beni, depositata in atti ed alla quale si fa espresso riferimento per ogni ulteriore dettaglio in relazione ai costi stimati in via presuntiva (*in allegato 14*).



Successivamente, il GE dott.ssa Lorella Triglione, con provvedimento del 30.10.2024, ha onerato gli ausiliari a riprendere le attività esecutive ed in particolare *“di procedersi alla stima del bene così com'è e “su carta”, tenendo conto che non è possibile accedervi, né per la stima, né per le eventuali future visite”*.

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 6 marzo 2023, a firma del Notaio Maurizio Lunetta, 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 (18.01.2023) ed il ventennio precedente, senza soluzione di continuità, fino all'atto traslativo del 1996 in favore del dante causa.

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 2.12.2022, repertorio 24025, è stato sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare sito nel comune di Marano di Napoli (NA), alla via Castrese Scaja (già seconda traversa di via Romano) n. 16/C, costituito da una villetta a schiera, in particolare:
 1. Abitazione su due livelli, piani terra e primo, di consistenza 7 vani, riportata in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 4, categ. A/2.
 2. Locale box auto, piano seminterrato, di consistenza 78 mq, riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 8, categ. C/6.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà dei beni, con trascrizione del 18.01.2023 ai nn. 2902/2208 dei RR.II. di Napoli 2, [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'esecutata, in virtù di successione al coniuge [REDACTED], apertasi il 18.09.2016, con accettazione tacita di eredità trascritta il 13.05.2021 [REDACTED] dei RR.II. di Napoli 2, giusta ordinanza del Tribunale di Napoli, GT dott. Francesco Graziano, nel procedimento di V.G. n. 6573/2017, Successione con inventario di eredità giacente, estinto nel 2019 per cessazione di eredità giacente).
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati 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 dante causa e del debitore e consentono l'univoca identificazione dei beni.
- Questi dati identificano univocamente i beni nella loro consistenza catastale, come pervenuta al debitore ed al suo dante causa in virtù dei citati titoli e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo per cui si procede.
- 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 e dei beni è univocamente individuata.

Quesito n° 2. Descrizione dei beni e formazione dei lotti.

Il compendio pignorato è porzione immobiliare di un piccolo edificio composto da quattro unità abitative del tipo a schiera, ciascuna con ingresso indipendente dalla via Castrese Scaja.

Da quanto è stato possibile accertare con ispezioni eseguite esclusivamente dall'esterno, l'intero edificio versa in uno stato di totale abbandono, in un pessimo stato conservativo, con evidenti e diffusi fenomeni di degrado anche strutturale.

In particolare da quanto accertato presso le autorità competenti, la zona posta alle spalle dell'edificio nel 2015 fu interessata da un evento franoso causato dal più generale dissesto idrogeologico della zona (*in allegato 2, vista aerea dal web*), con provvedimenti da parte delle autorità competenti (ordinanze di sgombero, intimazione alla messa in sicurezza, ecc.) per la tutela della incolumità dei residenti.

In particolare, gli immobili in esame presentano i vani di ingresso inaccessibili per la presenza di rovi ed erbacce, con i serramenti esterni rimossi ai piani terra e primo (*in allegato 3, repertorio fotografico*).



Essi sono due distinte unità immobiliari, autonomamente utilizzabili e vendibili in un lotto unico, di seguito descritto esclusivamente sulla base delle risultanze fornite dalla documentazione catastale reperita, atteso che per la totale inagibilità dei beni pignorati e dell'intero edificio non è stato possibile procedere ad un'ispezione approfondita dei luoghi né tantomeno al rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Lotto unico sito nel comune di Marano di Napoli, alla via Castrese Scaja (già seconda traversa di via Romano) n. 16/C, porzione immobiliare di un edificio composto da quattro abitazioni a schiera. In particolare la villetta a schiera pignorata è la terza sulla sinistra per chi entra nel viale comune dalla via Castrese Scaja, ed è costituita da:

1. Abitazione con ingresso indipendente dal viale comune, articolata su due livelli, piani terra e primo, nel grafico catastale collegati tra loro da una scala interna, con annessa una piccola area scoperta retrostante. Riportata in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 4, categ. A/2, cl. 4, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 170 mq, R.C. € 433,82. Da quanto rappresentato nel grafico catastale è composta: al primo livello, di altezza netta 3.00 m, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, area scoperta postica; al secondo livello di altezza netta 3.00 m, da tre camere, due bagni, balconata (*in allegato 4, documentazione catastale*).
2. Locale box auto sottostante all'abitazione, piano seminterrato, con ingresso indipendente dal viale comune, attraverso una rampa carrabile. Riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 8, categ. C/6, cl. 1, consistenza catastale 78 mq, superficie catastale 87 mq, R.C. € 193,36. Da quanto rappresentato nel grafico catastale, è composto da un vano unico, di altezza netta 2.70 m, collegato ai piani superiori da una scala interna a due rampe (*in allegato 5, documentazione catastale*).

Il lotto unico confina complessivamente con: villetta al civico 16/D (subalterni 5-9), a nord; viale comune, ad est; villetta al civico 16/B (subalterni 3-7), a sud; p.lla 424 ad ovest.

La superficie commerciale vendibile del Lotto unico è di circa 213 mq, determinata sulla base della superficie catastale indicata nelle visure dei rispettivi subalterni (*la superficie catastale dell'abitazione più la superficie catastale del box auto ragguagliata al 50%, trattandosi di locale accessorio direttamente comunicante con l'immobile principale*).

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

I due immobili sono riportati in catasto del comune di Marano di Napoli (NA), Traversa di via Romano n. 16/C, con i seguenti identificativi:



- Unità immobiliare ad uso abitazione, in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 4, categ. A/2, cl. 4, consistenza 7 vani, R.C. € 433,82.
- Locale ad uso box auto, piano seminterrato, in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 8, categ. C/6, cl. 193,36.

Intestati in ditta al dante causa dell'esecutata: [REDACTED]

Di ciascuno dei beni è stata reperita la visura attuale e storica, la planimetria di accatastamento ed attuale, lo stralcio di mappa catastale (*in allegato 4 per sub 4 ed allegato 5 per sub 8*).

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 dante causa 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 18.12.1996 con prot. n. 14540.1/1996.

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

Dal confronto dello stralcio di mappa catastale con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si evince che la particella catastale identificativa dell'edificio e dei beni pignorati è univocamente individuata.

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare, del tipo villetta a schiera su tre livelli, sito nel comune di Marano di Napoli, alla via Castrese Scaja (già seconda traversa di via Romano) n. 16/C, porzione immobiliare di un edificio composto da quattro abitazioni a schiera. In particolare la villetta a schiera pignorata è la terza sulla sinistra per chi entra nel viale comune dalla via Castrese Scaja, ed è costituita da:

1. Abitazione con ingresso indipendente dal viale comune, articolata su due livelli, piani terra e primo, nel grafico catastale collegati tra loro da una scala interna, con annessa una piccola area scoperta retrostante. Riportata in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 4, categ. A/2, cl. 4, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 170 mq, R.C. € 433,82. Da quanto rappresentato nel grafico catastale è composta: al primo livello, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, area scoperta postica; al secondo livello, da tre camere, due bagni, balconata.



2. Locale box auto sottostante all'abitazione, piano seminterrato, con ingresso indipendente dal viale comune, attraverso una rampa carrabile. Riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 8, categ. C/6, cl. 1, consistenza catastale 78 mq, superficie catastale 87 mq, R.C. € 193,36. Da quanto rappresentato nel grafico catastale, è composto da un vano unico, collegato ai piani superiori da una scala interna a due rampe.

La superficie commerciale vendibile del Lotto unico è di circa 213 mq, determinata sulla base della superficie catastale.

Il lotto unico confina complessivamente con: villetta al civico 16/D (subalterni 5-9), a nord; viale comune, ad est; villetta al civico 16/B (subalterni 3-7), a sud; [redacted] (p.lla 424) ad ovest.

I beni pignorati, da un punto di vista urbanistico, furono costruiti abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo edificatorio abilitativo. Per gli abusi edilizi commessi (*costruzione ex novo dell'edificio a schiera di cui fanno parte i beni in esame*), [redacted] nella qualità di possessore delle porzioni immobiliari per cui si procede, il 1° marzo 1995 presentò un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, n. di protocollo 8138, pratica edilizia n. 3735/95, per la sanatoria della costruzione abusiva di detta porzione, in ordine alla quale fu disposto dal comune un provvedimento definitivo di diniego del condono, prot. 1215 del 13.01.2017.

Successivamente al provvedimento definitivo di diniego non risultano annotati procedimenti repressivi nei confronti di [redacted] né sono state rinvenute ordinanze di demolizione, aventi ad oggetto il compendio pignorato.

Detto questo, i beni pignorati devono considerarsi abusivi, non condonabili e non commerciabili con atti *inter vivos*, dopo l'aggiudicazione e trasferimento per effetto della vendita forzata in sede di procedura esecutiva.

Inoltre si segnala che:

- A seguito dell'esposto del 20.04.2015 del conduttore dell'abitazione al civico 16/E (catastalmente il civico 16/D, l'ultima delle quattro unità ed adiacente al compendio pignorato), in merito al possibile cedimento strutturale del detto immobile, veniva eseguito d'urgenza un sopralluogo dai VV.FF. unitamente ai tecnici del comune ed alla polizia municipale, con il quale veniva constatata *"la presenza di gravi dissesti alle strutture portanti con una marcata e diffusa inclinazione del solaio di calpestio. Analoghi fenomeni si riscontravano nell'abitazione adiacente mentre non era possibile la verifica delle altre due unità abitative per l'assenza dei proprietari."*



- Dalla relazione del funzionario tecnico del comune, scaturiva l'ordinanza sindacale n. 17 del 14.05.2015 con la quale, considerate le precarie condizioni di staticità dell'intero edificio (costituito da un unico corpo di fabbrica come specificato nell'ordinanza), con cedimenti strutturali estesi alle quattro villette a schiera, veniva ordinato *ad horas* ai diversi proprietari e/o conduttori:
- di non praticare o accedere ai rispettivi immobili, a tutti i piani compreso le aree pertinenziali esterne; di eseguire le dovute verifiche tecniche all'interno degli stessi con verifica della staticità della struttura e successivo ripristino e messa in sicurezza delle parti danneggiate; di trasmettere all'ente una certificazione redatta da un tecnico abilitato attestante l'eliminazione di ogni pericolo ed il ripristino delle condizioni di sicurezza.
 - In data 11.08.2015, i proprietari delle quattro villette a schiera, tra i quali il dante causa dell'esecutata, comunicavano congiuntamente che, in ottemperanza all'ordinanza notificata: era stato inibito l'accesso ai locali interessati dalle lesioni, ossia piani cantinato, terra, primo nonché ai giardini pertinenziali; erano in corso le verifiche ed indagini geologiche affidate ad un geologo, tecnico fiduciario dei proprietari; a verifiche completate, sarebbero stati predisposti da un ingegnere strutturista i calcoli statici per il consolidamento dell'edificio, previo deposito all'ufficio del Genio Civile di Napoli, con comunicazione dell'inizio dei lavori e certificato di collaudo finale.
- Successivamente con sopralluogo del 29.01.2016, il funzionario tecnico del comune riscontrava che i proprietari dei quattro immobili (tra i quali il compendio pignorato) non avevano ottemperato a nessuna delle prescrizioni di verifica e messa in sicurezza dell'edificio.
- Pertanto, l'inosservanza degli interventi prescritti nell'ordinanza sindacale 17/2015 veniva comunicata d'ufficio alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord con informativa prot. 16/16 del 24.02.2016, per le determinazioni del caso e sulle quali non si hanno ulteriori informazioni.

Il lotto unico è pervenuto all'esecutata in virtù di successione al coniuge [REDACTED], apertasi il 18.09.2016, con accettazione tacita di eredità trascritta il 13.05.2021 ai nn. 23626/17462 dei RR.II. di Napoli 2.

Prezzo base di vendita: € 52.000,00 (eurocinquantaduemila/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 dei beni oggetto della presente relazione, è pervenuta in virtù di:



- Successione [redacted] apertasi il 18.09.2016, con accettazione tacita di eredità trascritta il 13.05.2021 ai nn. 23626/17462 dei RR.II. di Napoli 2, giusta ordinanza del Tribunale di Napoli, GT dott. Francesco Graziano, nel procedimento di V.G. n. 6573/2017 RG, Successione di eredità giacente, estinto nel 2019).

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

- Atto per Notaio Elio Bellecca del 23.12.1996, repertorio 38278, trascritto il 22.01.1997 ai nn. 3295/2907 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto di un'abitazione a schiera su due livelli con sottostante box auto in Marano di Napoli alla Seconda Traversa di via Romano n. 16/C, [redacted] [redacted] *in allegato 6, copia fornita dall'ex curatore dell'eredità giacente).*

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

Dalle approfondite indagini eseguite presso il comune di Marano di Napoli, Nucleo di Tutela edilizia della Polizia Giudiziaria, SUE-Ufficio Edilizia privata, Servizio Protezione Civile, è risultato quanto di seguito descritto.

- I beni pignorati, da un punto di vista urbanistico, furono realizzati abusivamente in assenza di qualsivoglia titolo edificatorio abilitativo.

Per gli abusi edilizi commessi (*costruzione ex novo dell'edificio a schiera di cui fanno parte i beni in esame*), il dante causa dell'esecutata, [redacted] nella qualità di possessore delle porzioni immobiliari per cui si procede, il 1° marzo 1995 presentò un'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, assunta al n. di protocollo 8138, registrata come pratica edilizia n. 3735/95, intesa a sanare la costruzione abusiva di detta porzione. Su questo punto si precisa che non è stato possibile rintracciare presso l'ente la copia della domanda, ma in ogni caso se ne ha contezza in quanto è allegata all'atto per Notaio Bellecca di acquisto in favore del [redacted] (*in allegato 6*).

- A seguito dell'esposto del 20.04.2015 del conduttore dell'abitazione al civico 16/E (catastalmente il civico 16/D, l'ultima delle quattro unità ed adiacente al compendio pignorato), in merito al possibile cedimento strutturale del detto immobile, veniva eseguito d'urgenza un sopralluogo dai VV.FF. unitamente ai tecnici del comune ed alla polizia municipale, con il quale veniva constatata "la presenza di gravi dissesti alle strutture portanti con una marcata e diffusa inclinazione del solaio di calpestio. Analoghi fenomeni si riscontravano nell'abitazione adiacente mentre non era possibile la verifica delle altre due unità abitative per l'assenza dei proprietari." (*in allegato 7, pagine 3-4*).



- Dalla relazione del funzionario tecnico del comune, scaturiva l'ordinanza sindacale n. 17 del 14.05.2015 (*in allegato 8*) con la quale, considerate le precarie condizioni di staticità dell'intero edificio (costituito da un unico corpo di fabbrica come specificato nell'ordinanza), con cedimenti strutturali estesi alle quattro villette a schiera, veniva ordinato *ad horas* ai diversi proprietari e/o conduttori:
- di non praticare o accedere ai rispettivi immobili, a tutti i piani compreso le aree pertinenziali esterne;
 - di eseguire le dovute verifiche tecniche all'interno degli stessi con verifica della staticità della struttura e successivo ripristino e messa in sicurezza delle parti danneggiate;
 - di trasmettere all'ente una certificazione redatta da un tecnico abilitato attestante l'eliminazione di ogni pericolo ed il ripristino delle condizioni di sicurezza.
 - In data 11.08.2015, i proprietari delle quattro villette a schiera, tra i quali il dante causa dell'esecutata, comunicavano congiuntamente che, in ottemperanza all'ordinanza notificata (*in allegato 9*):
era stato inibito l'accesso ai locali interessati dalle lesioni, ossia piani cantinato, terra, primo nonché ai giardini pertinenziali;
erano in corso le verifiche ed indagini geologiche affidate ad un geologo, tecnico fiduciario dei proprietari;
a verifiche complete, sarebbero stati predisposti da un ingegnere strutturista i calcoli statici per il consolidamento dell'edificio, previo deposito all'ufficio del Genio Civile di Napoli, con comunicazione dell'inizio dei lavori e certificato di collaudo finale.
- Successivamente con sopralluogo del 29.01.2016, il funzionario tecnico del comune riscontrava che i proprietari dei quattro immobili (tra i quali il compendio pignorato) non avevano ottemperato a nessuna delle prescrizioni di verifica e messa in sicurezza dell'edificio (*in allegato 7, pagina 6*).
- Pertanto, l'inosservanza degli interventi prescritti nell'ordinanza sindacale 17/2015 veniva comunicata d'ufficio alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord con informativa prot. 16/16 del 24.02.2016 (*in allegato 10*), per le determinazioni del caso e sulle quali non si hanno ulteriori informazioni.
- In data 2.11.2016 veniva notificato ai proprietari delle quattro abitazioni l'avviso di avvio del procedimento di diniego del condono e, con riferimento al compendio pignorato, con prot. 1215 del 13.01.2017, veniva disposto provvedimento definitivo di diniego della domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata c [REDACTED], ai sensi della Legge n. 724/1994, prot. 8138 del 01/03/1995, pratica 3735 (*in allegato 11*).



- Da quanto si legge nella disposizione dirigenziale del 2017, notificata alla debitrice nella qualità di avente causa ([REDACTED]) le cause del diniego erano:
 - L'improcedibilità della domanda dovuta alla totale carenza della documentazione indispensabile all'istruttoria della pratica.
 - L'inottemperanza all'ordinanza sindacale n. 17 del 14/05/2015 di intimazione alla verifica statica ed al ripristino delle condizioni di sicurezza dell'immobile.
- Agli atti dell'ufficio edilizia privata ed ufficio antiabusivismo edilizio, successivamente al provvedimento definitivo di diniego non risultano annotati procedimenti repressivi nei confronti di [REDACTED] né sono state rinvenute ordinanze di demolizione, aventi ad oggetto il compendio pignorato (*in allegato 12, risposta del funzionario*).

Sulla base di tutto quanto esposto e dei riscontri documentali dalla p.a., si riassume che:

Allo stato il bene pignorato è inagibile e sull'intero edificio grava dal 2015 un'ordinanza mai revocata di sgombero e di verifica della staticità del fabbricato (*costituito da un unico corpo di fabbrica, presumibilmente con struttura intelaiata in c.a. e solai in laterocemento*), con l'intimazione ai quattro proprietari di eseguire tutti gli interventi atti all'eliminazione di ogni pericolo ed al ripristino delle condizioni di sicurezza.

Il compendio pignorato (*e più in generale l'edificio di cui fa parte*) è una costruzione totalmente abusiva per la quale vi è stato il diniego definitivo delle quattro domande di condono del 1995.

Presso gli uffici competenti non sono stati rinvenuti provvedimenti repressivi consequenziali al diniego del condono (*ordinanze di demolizione o procedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale*) gravanti sui beni e disposti a carico dell'esecutata.

Premesso ciò, sulla base della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nazionale e territoriale, del regime vincolistico vigente nella zona di interesse, e tenuto conto della complessa storia urbanistica sopra descritta, si rappresenta che:

- Le opere abusive 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 totalmente abusive eseguite in difformità dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento.
- Le dette opere abusive 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 (mutuo del 2005) 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.

Detto ciò, i beni pignorati devono considerarsi abusivi, non condonabili e non commerciabili con atti *inter vivos*, dopo l'aggiudicazione e trasferimento per effetto della vendita forzata in sede di procedura esecutiva.

Nella remota ipotesi che i beni pignorati nella loro consistenza catastale e nello stato di fatto in cui si trovano, vengano aggiudicati per effetto della presente procedura di vendita forzata, si evidenzia che gli stessi rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui all'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Pertanto qualsiasi intervento edilizio è subordinato tassativamente al parere degli enti preposti alla tutela dei vincoli esistente nella zona.

I beni in esame ricadono in "Zona E1-Zona omogenea agricola a tutela ambientale" del P.R.G. vigente nel comune di Marano di Napoli, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 26.04.1983 e definitivamente approvato con Delibera del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 8 del 30.01.1987.

I beni in esame rientrano nel perimetro delle zone sottoposte alla tutela dei vincoli paesaggistico ed ambientale; essi ricadono nel perimetro delle aree sottoposte alla tutela da rischio idraulico ed idrogeologico ed in Zona Rossa della mappa di rischio dei Campi Flegrei.

Premesso tutto ciò, in questa zona sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria degli insediamenti edilizi esistenti, laddove legittimi.

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, con una adeguata decurtazione del prezzo stimato sulla base dei valori del mercato immobiliare di zona.

Certificato di abitabilità/agibilità

Trattasi di compendio immobiliare (abitazione su due livelli e sottostante box auto) porzione di un edificio a schiera, abusivo ed oggetto di diniego di condono da parte del comune di Marano di Napoli, per il quale quindi non sono mai stati rilasciati certificati di abitabilità/agibilità.

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 riportato in Catasto fabbricati.



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

Allo stato i beni pignorati sono liberi in quanto totalmente inagibili e sull'intero edificio grava dal 2015 un'ordinanza mai revocata di sgombero e di verifica della staticità delle strutture, con l'intimazione ai diversi proprietari di eliminazione di ogni pericolo e di ripristino delle condizioni di sicurezza.

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.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.

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 28.12.2005 ai nn. 73778/25461, per € 91.500,00, a garanzia di un mutuo di € 61.000,00 concesso con atto per Notaio Giancarlo Laurini del 22.12.2005, repertorio 77641, [REDACTED] mutuat [REDACTED]



- Trascrizione di pignoramento del 18.01.2023 ai nn. 2902/2208, derivante da atto di pignoramento del 2.12.2022, repertorio 24025,
(in allegato 13, 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.

Nello stato di fatto in cui si trovano, i beni e l'edificio di cui sono porzioni immobiliari non sono sottoposti ad amministrazione condominiale.

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

Per la determinazione del prezzo base di vendita del lotto unico, atteso che non è stato possibile procedere ad un'ispezione dei luoghi, con la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (in relazione a stato di conservazione degli spazi interni, finiture, impianti, ed altro), si è proceduto ad una stima dello stato dei luoghi "sulla carta" come disposto dall'III.mo GE, basata sull'analisi dei prezzi di mercato desumibili da fonti dirette, con valori desunti da agenzie immobiliari operanti nella zona, comparati con le mercuriali ottenute da fonti indirette, quali ad esempio l'osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre si è considerato il contesto in cui sono ubicati, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti ed al pessimo stato di degrado (chiaramente visibile dall'esterno) e di inagibilità in cui si trovano, il tutto come si rileva anche dalla documentazione fornita dagli uffici competenti, e si è proceduto alla determinazione del valore dei beni con l'applicazione di adeguati coefficienti di deprezzamento rispetto ai valori di mercato reperiti.

Infine, 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.

Gli immobili in esame sono ubicati in una zona residenziale periferica del comune di Marano di Napoli, in località Masseria Romano, posta alle propaggini del comune di Napoli, quartiere Pianura.

Il contesto di riferimento è caratterizzato da una scarsa densità abitativa, con insediamenti edilizi sorti a partire dagli Ottanta del secolo scorso, spesso totalmente abusivi e con caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni tipiche dell'edilizia di espansione di quegli anni.

La zona di interesse è connotata dalla totale assenza di una rete di servizi pubblici e privati, di attività commerciali e di trasporti pubblici, con una rete infrastrutturale inadeguata e, dopo decenni, ancora in via di sviluppo senza un organico piano di riqualificazione urbana dell'intero contesto.

Tutto ciò rende scarsamente appetibili gli immobili compravenduti in questa zona, con uno scarso grado di ricettività del mercato immobiliare.

Detto questo, sulla base delle indagini di mercato eseguite e considerati:

- i valori rilevati per immobili di questa categoria, oggetto di recenti compravendite in questa zona del comune di Marano, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V= 900,00/1.200,00$ € 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*);
- le mercuriali di zona ricavate dai listini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-OMI e del Borsino Immobiliare.it che si attestano su valori di circa € 760,00/1.150,00 €/mq, per questa tipologia di immobili;

si può ritenere che per il mercato immobiliare di zona, in condizioni di libero mercato, nel caso di immobili commerciabili, aventi una tipologia simile al compendio pignorato (*abitazione a schiera su due livelli, piani terra e primo, collegati da una scala interna più sottostante box auto con ingresso diretto da una rampa carrabile e collegato ai piani superiori da una scala interna*), si possa avere un valore unitario di circa 1.000,00 € per mq di superficie commerciale.

Pertanto, tenuto conto delle problematiche descritte in ordine alla storia urbanistica ed allo stato di conservazione dei beni, in particolare:



- della totale illegittimità non sanabile in cui versano i beni pignorati, in base alle normative vigenti alla data odierna, per la quale si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento del 50%;
- dello stato di degrado dei beni come visibile dall'esterno e più in generale dell'intero edificio, con la necessità di eseguire lavori di verifica statica e messa in sicurezza, come ordinati a suo tempo dal comune di Marano di Napoli e mai eseguiti, con costi stimati in circa € 30.000,00 esclusivamente per il compendio pignorato, come da stima presuntiva redatta;
- dell'eventualità che, ai fini della messa in sicurezza per il ripristino della funzionalità ed agibilità dell'intero edificio e delle singole abitazioni, come già prescritto nelle ordinanze e diffide del comune, sia comunque indispensabile procedere sull'intera struttura con oneri e costi a carico congiuntamente di tutti i proprietari, ivi compreso l'aggiudicatario (con un'ulteriore quota parte oltre quella già stimata per le porzioni immobiliari pignorate), per cui si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento aggiuntivo del 20%;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e mancanza di qualità dei beni, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 15% 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: € 52.000,00 (eurocinquantaduemila/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.

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 compendio immobiliare, del tipo villetta a schiera su tre livelli, sito nel comune di Marano di Napoli, alla via Castrese Scaja (già seconda traversa di via Romano) n. 16/C, porzione immobiliare di un edificio composto da quattro abitazioni a schiera. In particolare la villetta a schiera pignorata è la terza sulla sinistra per chi entra nel viale comune dalla via Castrese Scaja, ed è costituita da:

1. Abitazione con ingresso indipendente dal viale comune, articolata su due livelli, piani terra e primo, nel grafico catastale collegati tra loro da una scala interna, con annessa una piccola area scoperta retrostante. Riportata in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 4, categ. A/2, cl. 4, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 170 mq, R.C. € 433,82. Da quanto rappresentato nel grafico catastale è composta: al primo livello, da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, area scoperta postica; al secondo livello, da tre camere, due bagni, balconata.
2. Locale box auto sottostante all'abitazione, piano seminterrato, con ingresso indipendente dal viale comune, attraverso una rampa carrabile. Riportato in Catasto fabbricati di detto comune al foglio 34, p.lla 428, sub 8, categ. C/6, cl. 1, consistenza catastale 78 mq, superficie catastale 87 mq, R.C. € 193,36. Da quanto rappresentato nel grafico catastale, è composto da un vano unico, collegato ai piani superiori da una scala interna a due rampe.

La superficie commerciale vendibile del Lotto unico è di circa 213 mq, determinata sulla base della superficie catastale risultante dalle visure depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Il lotto unico confina complessivamente con: villetta al civico 16/D (subalterni 5-9), a nord; viale comune, ad est; villetta al civico 16/B (subalterni 3-7), a sud; [redacted] (p.lla 424) ad ovest.

Il prezzo base di vendita è di € 52.000,00 (eurocinquantaduemila/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 27 gennaio 2025

L'Esperto
Architetto Francesca Palomby



ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2	VISTA AEREA FRANA COSTONE
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO ESTERNI EDIFICIO E LOTTO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 4
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 8
ALLEGATO 6	ATTO NOTAIO BELLECA IN FAVORE DANTE CAUSA
ALLEGATO 7	DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA POLIZIA MUNICIPALE
ALLEGATO 8	ORDINANZA SINDACALE N. 17/2015
ALLEGATO 9	DICHIARAZIONE PROPRIETARI RIF. ORDINANZA N. 17/2015
ALLEGATO 10	VERBALE INOTTEMPERANZA ORDINANZA N. 17/2015
ALLEGATO 11	PROVVEDIMENTO DI DINIEGO DEL CONDONO
ALLEGATO 12	RISPOSTA SUE MARANO SU ESISTENZA PROCEDIMENTI REPRESSIVI
ALLEGATO 13	ISPEZIONE IPOTECARIA SU IMMOBILI
ALLEGATO 14	RELAZIONE SU STIMA PRESUNTIVA COSTI MESSA IN SICUREZZA

