

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DR.ING. PAOLO BASILE GIANNINI INCARICATO DAL G.E. DR. LEONARDO PICA DELLA V SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI PER IL PROCEDIMENTO R.G.E. NR.1315/2009.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per l'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio il sottoscritto dott.ing. Paolo Basile Giannini, domiciliato in Napoli al viale Raffaello 50, ha articolato la relazione nei seguenti capitoli:

- Premessa
- Conferimento del mandato
- Risposte ai quesiti del mandato
- Conclusioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

- Con atto per notaio Mario Ferrara trascritto a Napoli il 04 febbraio 1990 ai nn.6999/6173 la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED], sede Napoli il fabbricato in Giugliano in Campania alla località Bosco (foto n°1) diramantesi da via Casacelle e precisamente il Lotto F2 di complessivi 42 alloggi in tre corpi di fabbrica uniti tra loro (All.1) il tutto riportato nel NCEU partita 11880, foglio 52, p.lla 236, subalterni da 1 a 46 ;
- Con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli in data 17 febbraio 2005, trascritto a Napoli il 7 marzo 2005 ai nn.11297/6764, dalla società [REDACTED] è stato trasferito alla s.r.l. La [REDACTED] sede Napoli, tra l'altro, il seguente immobile: appartamento in Giugliano in Campania alla via Vicinale Bosco che si diparte dalla via Casacelle, facente parte del lotto F2 (All.1), al quarto piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

della scala B, distinto con l'interno 22, composto da tre camere da letto, corridoio-disimpegno, soggiorno, cucina e due bagni, riportato nel NCEU foglio 52, p.lla 236, sub 25;

- Con atto per notaio Fiorella Covino del 3 ottobre 2007, trascritto a Napoli il 2 novembre 2007 ai nn.70713/36113, la s.r.l. [REDACTED] ha venduto agli esecutari l'appartamento in Giugliano alla via Don Bosco, al quarto piano, riportato nel NCEU foglio 52, p.lla 236, sub 25, int.22, vani 6.

CONFERIMENTO DEL MANDATO

1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed ei registri immobiliari, mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti), acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali;
2. Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione se e da chi è occupato l'immobile, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore o se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
3. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e

le variazioni catastali via eseguiti,specificando ,altresì,esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
6. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale,nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi,descrivendo graficamente il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità ;
7. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene,comuni o comunque non pignorate;
8. Precisi anche,nel caso in cui l'immobile staggito da un'unica e maggiore consistenza originaria,poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi,se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con pignoramento;
9. Proceda,ove necessario,ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;
- 10.Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 11.Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- 12.Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)
- 13.Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota;
- 14.Accerti se l'immobile è libero o occupato;acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21 marzo 1978,n.59,convertito in L.18 maggio 1978,n.191;

15. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
16. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici;
17. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
18. Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

1. Sono state acquisite i seguenti atti: certificato di matrimonio del sig. [REDACTED] e della moglie [REDACTED] (All.2), certificato di residenza storica rilasciato dal Comune di Qualiano (All.2b), certificato di residenza storica rilasciato dal Comune di Napoli, elenco immobili riportati nel foglio 52, p.la 236 (All.4), visura storica per immobile (All.5), visura della ubicazione della p.la 236 (All.6), visura catastale dell'appartamento (All.7);
2. Dopo quattro accessi, di cui due col custode giudiziario, all'indirizzo del bene trovato chiuso, solo al quinto accesso il 10/03/2011 con l'ufficiale giudiziario è stato possibile accedere nell'appartamento che è stato trovato occupato senza titolo da persona diversa dai proprietari e di cui l'ufficiale giudiziario ha trascritto le note identificative nel verbale che depositerà:

3. L'immobile pignorato è ubicato nella città di Giugliano (N) alla via Vicinale don Bosco 25 diramatasi da via Casacelle, scala B, quarto piano, interno 22, costituito (All.8) da un salone, una cucina, tre camere da letto, piccolo disimpegno, due piccoli bagni, un'ampia balconata esposta a nord-nord ovest, due balconi esposti a sud, superficie calpestabile di 78 mq (compreso il 25% della superficie dei balconi), individuato catastalmente (All.7) da foglio 52, p.lla 236, sub25, cat. A2, cl.3, vani6, R.C. €309,87, non ha impianto di riscaldamento, né ascensore, né portineria. Le condizioni dell'intero fabbricato sono di estremo degrado mentre l'area esterna è una discarica a cielo aperto (Foto da 2 a 17);
4. I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la data di trascrizione del pignoramento sono riportati nel certificato notarile in atti e le p.lle di terreno, su cui è stato costruito il fabbricato in cui risiede il bene pignorato, sono la p.lla 236 ex 236/a di are 8,47, la p.lla 490 ex 236/b di are 8,47 e la p.lla 491 ex 236/c di are 8,48;
5. C'è conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento;
6. C'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi;
7. L'identificativo catastale non contiene porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
8. L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria;
9. Non è stato necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto;
10. L'utilizzazione abitativa dell'immobile è prevista dallo strumento urbanistico comunale ;
11. La costruzione dell'intero fabbricato è conforme alla concessione edilizia n°75 del 1988 (All.9) ed è dotato di permesso di agibilità (All.10);

12. Il bene pignorato è vendibile in unico lotto;

13. L'immobile pignorato non è divisibile;

14. L'immobile è occupato senza titolo di detenzione da persona identificata dall'ufficiale giudiziario che ne ha riportato l'identità nel verbale di accesso del 10 marzo 2011;

15. L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore;

16. Il bene pignorato non è oggetto di vincoli artistici, storici o alberghieri né esiste amministrazione condominiale;

17. Per la stima del bene si è applicato il criterio della indagine di mercato avvalendosi della consulenza dell'Agente Immobiliare geom. [REDACTED] iscritto alla Camera di Commercio di Napoli al n°3132 e del borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio e considerando lo stato di estremo degrado del fabbricato e dell'area antistante costituita da una discarica a cielo aperto. Alla luce dei suddetti fattori si ritiene congruo assegnare all'immobile pignorato il valore di € 72.000,00 (settantaduemila).

CONCLUSIONI

Con riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.dr.L.Pica, si conclude quanto segue: l'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato in Giugliano(Na) al quarto piano della scala B interno 22 del fabbricato di via don Bosco diramatosi da via Casacelle, di proprietà dei coniugi [REDACTED] in regime di comunione di beni ed è costituito da sei vani catastali suddivisi in un salone, tre camere da letto, cucina, due piccoli bagni, un piccolo disimpegno, tre balconi per una superficie calpestabile di totale mq78. L'immobile è stato acquistato dai suddetti coniugi dalla s.r.l. La [REDACTED] con atto per notaio Fiorella Covino del 3 ottobre 2007, trascritto a Napoli il 2 novembre 2007 ai nn.70713/36113. Il bene è riportato nel NCEU foglio 52, p.lla236, sub 25, cat.A2, classe3, vani 6, R.C. € 309,87. Esso è gravato dalle seguenti formalità: 1) iscrizione contro costituita da ipoteca volontaria iscritta a Napoli il 2 novembre 2007 ai nn.70714/21938 per la somma di euro 450.000,00 per quota capitale da

estinguere in 35 anni a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A.,sede Novara contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto per notaio Fiorella Covino del 3 ottobre 2007; 2) trascrizione contro costituita da: (a) scrittura privata autenticata dal notaio Nicola Capuano in data 19 dicembre 1994, trascritta il 13 gennaio 1995 ai nn.1158/910 con la quale la società [REDACTED] [REDACTED] sede Napoli, ha concesso in locazione decennale (rinnovabile per analogo periodo) alla società [REDACTED] costruzioni metropolitane, sede Napoli, l'intero fabbricato in Giugliano in Campania alla via Don Bosco diramatasi da via Casacelle, riportato nel NCEU foglio 52, p.lla 236, sub da 1 a 46; (b) pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 1° ottobre 2009, trascritto a Napoli il 9 novembre 2009 ai nn.65939/48029, a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A., sede Novara, contro gli esecutati, per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno, avente ad oggetto appartamento in Giugliano in Campania alla via Don Bosco, al quarto piano, riportato nel NCEU foglio 52, p.lla 236, sub 25, vani 6.

Il bene pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, è occupato senza titolo da persona diversa dai proprietari, è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento, la descrizione riportata nel titolo di provenienza corrisponde a quella della planimetria catastale, è dotato di concessione edilizia e di agibilità, non è divisibile in più lotti, ha una superficie calpestabile di mq 78. Date le estreme condizioni di degrado del fabbricato in cui l'immobile è ubicato, l'area circostante costituita da discarica a cielo aperto, la mancanza di servizi della zona, si ritiene congruo il valore di euro 72.000,00 assegnato ad esso sulla base del criterio di mercato applicato.

Napoli 18/03/2011

Il C.T.U.

Dr.ing. Paolo Basile Giannini