

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE QUINTA BIS



Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Mariarosaria Giugliano

R.G.E. n. 1082/2012
promosso da Banco Popolare Società Cooperativa
contro *****



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Angela Sanseverino



Napoli, Gennaio 2015





Sommario

Premessa	3
Incarico n. 1	7
Incarico n. 2	8
Incarico n. 3	8
Incarico n. 4	9
Incarico n. 5	10
Incarico n. 6	10
Incarico n. 7	10
Incarico n. 8	11
Incarico n. 9	11
Incarico n. 10	11
Incarico n. 11	11
Incarico n. 12	11
Incarico n. 13	12
Incarico n. 14	12
Incarico n. 15	12
Incarico n. 16	13
Incarico n. 17	13
Incarico n. 18	15
Allegato n. 1 – Verbale di nomina	16
Allegato n. 2 – Verbale di conferimento dell’incarico	19
Allegato n. 3 – Atto di compravendita del 14/12/2007	24
Allegato n. 4 – Ispezione ipotecaria	31
Allegato n. 5 – Atto di provenienza ultraventennale	34
Allegato n. 6 – Verbale di accesso	60
Allegato n. 7 – Rilievo planimetrico dello stato attuale	63
Allegato n. 8 – Documentazione fotografica	65
Allegato n. 9 – Visura e planimetria catastale	72
Allegato n. 10 – Oneri condominiali	76



Tribunale di Napoli

Sezione Civile Quinta bis

Oggetto: RGE n° 1082-2012

promosso da Banco Popolare Società Cooperativa

contro *****

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Mariarosaria Giugliano

C.T.U.: Arch. Angela Sanseverino



Premessa

Con provvedimento del 17/06/2014 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Giugliano ha nominato esperto designato ex art. 567 c.p.c. la sottoscritta Arch. Angela Sanseverino nella procedura in epigrafe (si veda Allegato n. 1 - Verbale di nomina).

In data 30/09/2014 la sottoscritta ha prestato giuramento e il Giudice dell'esecuzione le ha affidato il seguente incarico (si veda Allegato n. 2 - Verbale di conferimento dell'incarico):

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativo all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei: **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore);
- 2) **segnali** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero 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 e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento segnalando anche tutti i frazionamenti e le



variazioni catastali via 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 (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo agli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuto 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 dell'eventuale difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;
- 7) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, dove ciò risulti catastalmente impossibile evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 8) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi 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 il pignoramento;
- 9) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi e oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- 12) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;
- 13) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

- 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 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.

Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto:

- 19) **fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte **redigendo** apposita relazione, articolata secondo lo schema dei 18 punti appena esposti;
- 20) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

- 21) **depositi** la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni di cui al n. 15;
- 22) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **specie** nel caso in cui abbia ricevuto le note con le osservazioni di cui al n. 15;
- 23) **depositi**, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 24) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 25) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 26) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 27) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 3 e 4, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 28) **provveda** a compilare l'apposita scheda di controllo, da ritirare in cancelleria, che a cura dell'ufficio dovrà poi essere inoltrata al Nucleo di polizia tributaria di Napoli, nel quadro dell'attività di prevenzione e repressione di fatti illeciti nell'ambito delle procedure esecutive;

Il giudice autorizza l'esperto:

- 29) ad **estrarre copia** su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- 30) a **richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;**
- 31) ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu;



- Infine il giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:
- 32) le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice;
- 33) la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

Di seguito vengono riportati i risultati delle indagini svolte fornendo risposta ai singoli quesiti posti.

Incarico n. 1

“**verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativo all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) **segnalando immediatamente** al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei: **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia imprenditore)”

Oggetto del pignoramento è un immobile sito nel Comune di Afragola alla Via Giuseppe Mazzini n. 19, quinto piano, interno 52, scala U, identificato al N.C.E.U. di Napoli 2 al Fg. 10, p.lla 768, sub. 121, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita catastale 369,27 euro, di proprietà esclusiva della Sig.ra *****

, coniugata in regime di separazione dei beni. Così come risulta dall'atto di provenienza del ***** a firma del notaio Elvira Polizzo (si veda Allegato n. 3 – Atto di compravendita del 14/12/2007) con cui il sig. ***** vende alla sig.ra ***** l'immobile facente parte del fabbricato sito nel comune di Afragola, Via Mazzini n. 19 e precisamente appartamento sito al quinto piano int. 52.

Sul suddetto immobile ad oggi risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda Allegato n. 4 - Ispezione Ipotecaria):

- 1) **Trascrizione del 19/12/2007** – Registro Particolare 24177 Registro Generale 82178 Repertorio 438/280 del 14/12/2007– Ipoteca volontaria per la somma di

360.000,00, da estinguere in 30 anni, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a. (si veda Allegato n. 3 Atto di compravendita del 14/12/2007).

- 2) **Iscrizione del 19/12/2007** – Registro Particolare 24177 – Registro Generale 82180 Repertorio 438/280 del 14/12/2007– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- 3) **Trascrizione del 21/01/2010** – Registro Particolare 2024 Registro Generale 2795 notificato da Ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Napoli Repertorio 4923/2009 del 28/12/2009 – Verbale di pignoramento a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a., contro ***** nata a Napoli il *****
- 4) **Trascrizione del 12/09/2012** – Registro Particolare 28627 Registro Generale 36661 notificato da Ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Napoli Repertorio 18324/2012 del 03/07/2012 – Verbale di pignoramento a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a., contro *****

E' stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale ovvero l'atto di pubblicazione e accettazione di testamento del 11/12/1985 a firma del notaio Tommaso Olivieri, trascritto a Napoli 2 ai nn. ***** con il quale la ***** , hanno accettato l'eredità dal padre *****

In particolare l'immobile oggetto del procedimento è stato assegnato al figlio del deceduto, ***** (si veda Allegato n. 5 – Atto di provenienza ultraventennale).

Incarico n. 2

“**segnali** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario”

A seguito dell'accesso effettuato in data 24/10/2014, di cui si allega il verbale (vedi Allegato n. 6 – Verbale di accesso), l'immobile risulta occupato dalla sig.ra S***** la quale ha dichiarato di vivere presso l'immobile congiuntamente al marito sig. ***** di occupare l'immobile in qualità di conduttrice da oltre 50 anni, di aver avuto un contratto di locazione con il dante causa dell'esecutata e di non avere attualmente alcun titolo per l'occupazione dell'immobile. ***** hanno dichiarato di essere entrambe invalidi.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Incarico n. 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)”

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile pignorato è sito nel Comune di Afragola alla Via Mazzini n. 27, quinto piano, interno n. 52.

L'edificio di cui fa parte è situato in zona non distante dal centro del comune e ben dotata di servizi urbani (esercizi commerciali, strutture per lo sport, mezzi di comunicazione, ecc.).

Il fabbricato ha struttura in cemento armato ed è costituito da cinque piani fuori terra, non è dotato di ascensore e si presenta in mediocre stato di manutenzione.

All'appartamento si accede dalla scala condominiale, superata la quale si giunge al ballatoio comune agli appartamenti che, affacciato sul cortile interno, segue tutto il perimetro del piano.

L'immobile è composto da tre vani, cucina, bagno e ripostiglio disposti come da rilievo planimetrico (si veda Allegato n. 7 – Rilievo planimetrico dello stato attuale). I vani attualmente adibiti a sala da pranzo, soggiorno e camera da letto sono ben arieggiati e soleggiati grazie alle aperture verso l'esterno (il soggiorno è dotato anche di un piccolo terrazzino), mentre la cucina e il bagno non risultano altrettanto luminosi visti i loro piccoli affacci su ballatoio interno.

Tutto l'appartamento è pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo ad eccezione del bagno e della cucina che sono pavimentati in piastrelle maiolicate di mediocre qualità: tutte le pavimentazioni sono in discreto stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno e vetro di non pregevole fattura ma in decoroso stato d'uso, così come quelli esterni.

La dotazione impiantistica dell'immobile è limitata all'impianto idrico e all'impianto elettrico, dotato di un sufficiente numero di punti luce e di comando; l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo né condominiale.

A supporto di quanto descritto è allegata alla presente relazione documentazione fotografica dell'immobile (si veda Allegato n. 8 – Documentazione fotografica).

La superficie calpestabile dell'appartamento è di 90 mq; l'altezza dei vani è di 3 m.

L'appartamento è registrato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli con i seguenti dati identificativi:

Comune di Napoli

Foglio: 10

Particella: 768

Subalterno: 121

e confina *****

Incarico n. 4

“**indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica 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”

Il pignoramento è stato trascritto il 03/06/2012.

L'immobile risulta di proprietà della sig.ra *****: ad essa risulta pervenuto a seguito della compravendita effettuata con atto del Notaio Elvira Polizio il ***** con cui il sig. ***** alienava la proprietà dell'immobile in favore della attuale proprietaria.

Al sig. ***** l'immobile era pervenuto in virtù dell'accettazione di eredità con atto a firma del notaio Tommaso Olivieri del ***** con il quale i sig.ri ***** hanno accettato con beneficio dell'inventario l'eredità dal rispettivo coniuge e padre*****

Sull'immobile oggetto della procedura non sono stati effettuati frazionamenti o variazioni catastali.

Incarico n. 5

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo agli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”

La descrizione attuale dell'immobile risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento: i dati contenuti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Incarico n. 6

“verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuto 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 dell'eventuale difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti”

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Non c'è difformità tra i dati della planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Incarico n. 7

“segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, dove ciò risulti catastalmente impossibile evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali”

L'identificativo catastale dell'immobile in oggetto non include porzioni aliene o comunque non pignorate; inoltre gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.



Incarico n. 8

“precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi 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 il pignoramento”



L'immobile non risulta derivante da maggiore consistenza poi frazionata e/o ceduta a terzi.

Incarico n. 9

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Per l'immobile oggetto della procedura non risulta necessario eseguire variazioni della planimetria catastale in quanto non ci sono difformità.

Incarico n. 10

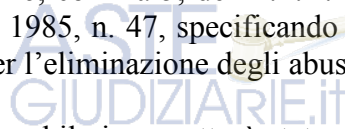
“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”



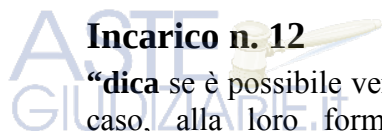
L'immobile in oggetto rientra nella zona classificata dal P.R.G. di Napoli come **“B4”** – **zona edificate e di completamento**.

Incarico n. 11

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi e oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi”



La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stata realizzata con regolare concessione edilizia e risale al periodo antecedente al 1960.



Incarico n. 12

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice



dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale”

L'unità immobiliare deve essere venduta in un unico lotto. Non è possibile né conveniente vendere l'unità immobiliare in più lotti.

Incarico n. 13

“**dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078”

L'immobile non è pignorato pro quota e comunque non risulta divisibile in natura.

Incarico n. 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”

A seguito dell'accesso effettuato in data 24/10/2014, di cui si allega il verbale (vedi Allegato n. 6 – Verbale di accesso), l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ***** la quale ha dichiarato di vivere presso l'immobile congiuntamente al marito sig.***** di occupare l'immobile in qualità di conduttrice da oltre 50 anni, di aver avuto un contratto di locazione con il dante causa dell'esecutata e di non avere attualmente alcun titolo per l'occupazione dell'immobile. La sig.ra ***** hanno dichiarato di essere entrambe invalidi.

Incarico n. 15

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L'immobile in questione non risulta occupato dal coniuge separato o divorziato.

Incarico n. 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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Sull’immobile in oggetto non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

A seguito del sopralluogo all’immobile la sig.ra ***** ha dichiarato di pagare 40,00 euro mensili per oneri condominiali direttamente all’amministratore del condominio sig. ***** Interpellato l’amministratore ***** egli ha accertato sull’immobile degli oneri di natura condominiale per un valore di euro 2.500,00 (si veda Allegato n.10 – Oneri condominiali).

Incarico n. 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 (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)”

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare pignorata (tale valore sarà indicato come valore finale del bene V_f) si è ritenuto opportuno applicare una metodologia di stima sintetico-comparativa basata sulla determinazione del prezzo unitario al metro quadrato di appartamenti di caratteristiche analoghe oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale. A tal fine si è fatto ricorso ad una indagine di mercato basata sulle informazioni desunte dalle agenzie immobiliari operanti nella zona di ubicazione dell’immobile e dalle pubblicazioni mercuriali. Si riportano di seguito nella Tabella 1 i valori unitari medi forniti dalle varie agenzie per appartamenti di caratteristiche analoghe.

Agenzie immobiliari	Valore medio (€/mq)
Fiandra Immobiliare	1350
Remax	1500
Tecnocasa	1650

Tabella 1: valori unitari medi rilevati dalle agenzie immobiliari per appartamenti analoghi

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato e del suo stato d'uso e manutenzione ampiamente esposti nella risposta al quesito n. 3, si è ritenuto opportuno assumere a base della valutazione la media dei valori.

Il valore unitario medio V_m calcolato dai dati forniti è quindi pari a 1500,00 €/mq:

$$V_m = 1500,00 \text{ €/mq}$$

Si ritiene inoltre opportuno riportare il valore di mercato unitario (V.M.U.), ovvero il prezzo medio in euro di un metro quadro dell'immobile da stimare al netto di IVA o tasse di registro, indicato dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli s.r.l. relativo al I semestre dell'anno 2014 (si veda figura 1).

A4 • AFRAGOLA		Superficie (in kmq) 17,99 • densità abitanti (per kmq) 3655							
Tipologie		ABITAZIONI		BOX		NEGOZI		CAPANNONI	
Zone		V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.	V. M. U.	V. L. U.
CENTRO	C.so E. De Nicola - Via Roma	1700	4,50	1100	4,00	1600	10,00	n.d.	n.d.
	Centro degradato	900	3,50	n.d.	n.d.	1000	5,00	n.d.	n.d.
	Zona Amendola - C.so Garibaldi - C.so A. De Gasperi	1800	5,50	1400	5,00	2000	12,00	n.d.	n.d.
SEMICENTRO	Zona San Michele - Zona San Marco	1600	4,50	1000	4,00	1500	8,00	800	3,00
PERIFERIA	Zona Cinquvie - Zona Saggese	1300	3,50	900	3,50	n.d.	n.d.	800	2,50

LISTINO UFFICIALE Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli - 1° 2014

Figura 1: quotazioni della Borsa Immobiliare di Napoli

L'immobile ricade nella zona compresa tra via Amendola e Corso Garibaldi e pertanto il Valore Medio Unitario V.M.U. è di 1800 €/mq.

Si riporta inoltre il risultato dell'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (si veda figura 2).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1							
Provincia: NAPOLI							
Comune: AFRAGOLA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA DE NICOLA DA PIAZZA GIANTURCO A PIAZZA CASTELLO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	3,1	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1350	L	2,3	3,4	N
Box	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	N

Figura 2: quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Il valore assunto V_m risulta ricadente all'interno del campo di valori rilevato per le abitazioni civili: la prossimità di V_m al valore medio per abitazioni civili registrato nella zona di interesse è giustificabile con le caratteristiche dell'appartamento.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alla metodologia di calcolo riportata nella norma UNI 10750.

La superficie commerciale S_{comm} dell'immobile risulta pertanto essere di 90 mq.

Il prodotto della superficie commerciale per il valore unitario medio fornisce il valore totale V_t dell'immobile. A tale valore devono essere sottratte le decurtazioni per oneri condominiali.

Si riportano di seguito i risultati delle suddette operazioni:

Appartamento in Via Giuseppe Mazzini, 27 – Afragola (Na) piano terzo – interno 11	
Superficie commerciale S_{comm}	90 Mq
Valore unitario V_m	1.500,00 €/mq
Valore totale $V_t = V_m \times S_{comm}$	135.000,00 €
Decurtazioni per oneri condominiali	2.500,00 €
Valore finale V_f	132.500,00 €

Pertanto il valore finale del bene, valore più probabile in una operazione di compravendita in situazioni normali di mercato, risulta essere

$$V_f = 132.500,00 \text{ €}$$

Incarico n. 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.

Non esiste un contratto di locazione: la sig.ra ***** ha dichiarato all'atto dell'accesso di occupare l'immobile senza alcun titolo e di aver corrisposto un canone di locazione pari a 200,00 euro mensili.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, la sottoscritta rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ringraziando per la fiducia che le è stata accordata e rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Arch. Angela Sanseverino