



TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Valerio Colandrea



Procedura esecutiva immobiliare N. 2/2024 R.G.E.



Promossa da:
SPV PROJECT 1804 s.r.l., creditore procedente.
In danno di:



Esperto stimatore:
Architetto Francesca Palomby
Custode giudiziario:
Notaio Andrea Valente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132





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 decreto del GE dott. Valerio Colandrea, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 2/2024 RGE, promossa dalla società " in danno del sig. nato il

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, Notaio Andrea Valente, nominato in sostituzione dell'esecutato, per predisporre le operazioni di rito.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 4 marzo 2024 e ne è stata data comunicazione al debitore ed alle parti costituite, a cura del custode giudiziario.

In quella data, dai riscontri sui luoghi, si è accertato che l'immobile pignorato, sito in Napoli, non è ubicato alla via Comunale Vecchia di Miano n. 6-7 (indirizzo registrato presso i RR.II. e la Sezione Territorio) bensì alla Via Comunale Vecchia di Miano n. 85. Inoltre dalle informazioni assunte in loco si è appurato che il bene pignorato è occupato dal coniuge separato del debitore, signora Troise Anna e dalla figlia Murolo Lucia, in quel momento assenti.

Pertanto si è reso necessario rinviare le operazioni al 15 marzo successivo ed in quella data, alla presenza della e della figlia, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici del bene pignorato, con la raccolta delle informazioni preliminari propedeutiche all'incarico conferito (in allegato 1, verbali di accesso).

Risposte ai quesiti

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 giorno 10.01.2024, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore, ne attesta il regime patrimoniale di separazione dei beni e la titolarità per la piena ed intera proprietà del bene staggito, alla data di trascrizione del pignoramento (9.01.2024).

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 in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente, senza soluzione di continuità.

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 16.12.2023, repertorio 21007, è stata sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel comune di Napoli, alla via Comunale Vecchia di Miano n. 85 (in catasto n. 6-7), in particolare:
Appartamento al primo piano, di consistenza 4.5 vani, riportato in Catasto fabbricati di detto comune alla sez. SEC, foglio 7, p.lla 28, sub 35, categ. A/4.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà del bene, con trascrizione del 9 gennaio 2024 ai nn.656/542 dei RR.II. di Napoli 1, contro _____, nato a Napoli il 28.11.1967.

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

- I diritti reali pignorati sono corrispondenti a quelli nella titolarità dell'esecutato, in virtù di atto di acquisto per Notaio Francesco Dente del 6 maggio 2003, repertorio 164645, trascritto il 7 maggio 2003 ai nn. 10605/6933 dei RR.II. di Napoli 1.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati sono corrispondenti a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica del bene ed i dati catastali contenuti nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi ai dati catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore.
- Gli stessi identificano univocamente il bene nella sua consistenza catastale e fisica, come pervenuta al debitore con l'atto di acquisto del 2003 e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo per cui si procede.

- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti esclusivamente in differenze minime dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali. Le difformità rilevate consentono l'univoca identificazione del bene in esame.
- Per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stato acquisito lo stralcio cartografico catastale digitalizzato (*in allegato 5, pag. 2, vax*) nel quale la particella 28, identificativa dell'edificio, è ubicata in un'altra zona.
- Pur tuttavia, dalle ulteriori ricerche effettuate, è stato reperito presso l'archivio cartaceo del catasto l'estratto originale di impianto sul quale la particella catastale 28 è correttamente individuata e, dal confronto con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, corrisponde, in termini di geometria, consistenza ed ubicazione, allo stato di fatto accertato per l'edificio (*in allegato 5, pag. 1, estratto di mappa reperito*).

Quesito n° 2. Formazione dei lotti e descrizione materiale dei beni

Il bene pignorato costituisce un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un lotto unico, di seguito descritto.

Lotto unico

Appartamento sito in Napoli, via Comunale Vecchia di Miano n. 85 (in catasto n. 6-7), primo piano, con ingresso indipendente da una scala scoperta (per convenzione condominiale denominata scala B), posta sulla destra del cortile comune.

E' riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SEC, foglio 7, particella 28, sub 35, categ. A/4, cl. 2, consistenza 4.5 vani, R.C. € 153,39.

Confina con: proprietà o aventi causa, a nord; cortile comune e proprietà o aventi causa, ad est; proprietà Samataro o aventi causa, sud.

Descrizione materiale dei beni.

Il contesto di riferimento è ubicato in Napoli, nel tratto iniziale di via Comunale Vecchia di Miano, per chi proviene da via Udalrico Masoni o da piazza Giuseppe Di Vittorio.

In particolare il compendio pignorato fa parte di un edificio con cortile centrale, al quale si accede da un viale carrabile che si dirama dalla via Comunale Vecchia di Miano e della quale prende il nome.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è composto da diversi corpi di fabbrica che si sono sviluppati intorno ad un cortile centrale, con una consistenza originaria costituita da un'antica masseria, successivamente oggetto di radicali modifiche, con ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti.

Il bene in esame fa parte di un palazzetto di due piani (terra e primo) allocato sul fondo, sulla destra per chi entra dal cancello posto all'ingresso del cortile comune.

Lo stato manutentivo dell'edificio è mediocre, con le finiture e dotazioni tipiche dell'edilizia popolare costruita in epoca remota e per la quale, nel medio periodo, non sono stati eseguiti gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo necessari per la conservazione delle strutture.

All'alloggio si accede da una scala esterna al corpo di fabbrica, parzialmente coperta e chiusa con tubolari di ferro e lastre di PVC, con un pianerottolo di sbarco che immette direttamente nel primo ambiente.

Da quanto rilevato, l'alloggio è composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera, cameretta, oltre ad un balcone.

Lo stato manutentivo è mediocre, con evidenti segni di degrado dovuti alla totale assenza di manutenzione ed alla più generale vetustà dell'edificio, con finiture economiche: infissi in alluminio con persiane napoletane di ferro; pavimentazione più rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica; porte interne in legno; tinteggiatura su soffitti e pareti.

L'alloggio è dotato di impianti tecnologici essenziali: idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti.

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

La superficie utile calpestabile è di circa 61 mq, con la superficie del balcone di circa 7.50 mq, per un'altezza netta di circa 3.15 m.

La superficie commerciale vendibile è di circa 68 mq.

(computata come somma della superficie utile calpestabile, incrementata delle pareti divisorie e perimetrali non eccedenti il 10% della superficie netta, più la superficie della balconata ragguagliata al 30%).

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

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

- Unità immobiliare ad uso abitazione, primo piano, in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. SEC, foglio 7, particella 28, sub 35, categ. A/4, classe 2, consistenza 4.5 vani, sup. catastale 84 mq, R.C. € 153,39.

Del bene è stata reperita la visura attuale e storica, la planimetria attuale e di accatastamento, l'estratto di mappa catastale all'impianto (*in allegati 4 e 5*).

Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto in favore del debitore e gli stessi consentono l'univoca identificazione dell'unità immobiliare nella consistenza accertata all'attualità.

Ai suddetti dati catastali è abbinata una planimetria presentata il 22.11.1986, scheda B/9259/1986, conforme allo stato dei luoghi accertato, a meno di differenze minime che non incidono sull'univoca identificazione dell'immobile.

Per la corretta identificazione del bene pignorato, è stato reperito presso l'archivio cartaceo del catasto l'estratto originale di impianto sul quale la particella catastale 28 è correttamente individuata e, dal confronto con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, e corrisponde, in termini di geometria, consistenza ed ubicazione, allo stato di fatto accertato per l'edificio.

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, via Comunale Vecchia di Miano n. 85 (in catasto n. 6-7), primo piano, con ingresso indipendente da una scala scoperta (per convenzione condominiale denominata scala B), posta sulla destra del cortile comune.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SEC, foglio 7, particella 28, sub 35, categ. A/4, cl. 2, consistenza 4.5 vani, R.C. € 153,39.

Confina con: proprietà o aventi causa, a nord; cortile comune e proprietà o aventi causa, ad est; proprietà o aventi causa, sud.

Composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera, cameretta, oltre ad un balcone, con una superficie utile calpestabile di circa 61 mq ed una superficie del balcone di circa 7.50 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 68 mq.

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in esame fu costruito in epoca remota come comprovato dai titoli di provenienza ultraventennali e dallo stralcio cartografico catastale di primo impianto databile ai primi del Novecento. In particolare in detto stralcio cartografico, oltre alla sagoma generale dell'edificio, è visibile nitidamente il corpo di fabbrica in cui è allocato l'immobile *de quo* con la scala esterna di accesso, con una conformazione coerente con quella attuale. Per le trasformazioni successive non sono state reperite pratiche edilizie e/o domande di condono e/o titoli edilizi o abilitativi rilasciati aventi ad oggetto

l'immobile in questione o fascicoli di contenzioso amministrativo a carico dell'esecutato o dei danti causa, relativi ad eventuali abusi edilizi riscontrati sul cespite.

Lo stato dei luoghi accertato è conforme alla consistenza rappresentata nella scheda catastale di riferimento, del 1986 a meno di differenze minime non rilevanti o significative.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per Notaio Francesco Dente del 6 maggio 2003, repertorio 164645, trascritto il 7 maggio 2003 ai nn. 10605/6933 dei RR.II. di Napoli 1.

Prezzo base di vendita: € 70.300,00 (eurosettantamilatrecento/00).

Quesito n° 5. 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 nel periodo ultraventennale.

All'esecutato, la piena ed intera proprietà del bene in esame, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Francesco Dente del 6 maggio 2003, repertorio 164645, trascritto il 7 maggio 2003 ai nn. 10605/6933 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto da _____ (nato a Napoli il _____) dell'appartamento sito in Napoli alla via Vecchia Miano n. 6, posto al primo piano, di tre vani ed accessori, confinante con cortile interno, proprietà _____ o aventi causa, proprietà _____ o aventi causa, in catasto alla Sez. SEC, foglio 7, p.lla 28, sub 35 categ. A/4, vani _____.
- 4.5 (in allegato 9, copia reperita presso l'archivio notarile di Napoli).

Al dante causa, la piena ed intera proprietà del bene era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Paolo Perone Pacifico del 21.07.1988, repertorio 30229, trascritto il giorno 01.08.1988 ai nn. 18185/12146 dei RR.II. di Napoli 1, con il quale i signori _____)
_____, e _____)
_____) vendevano, tra gli altri, al sig. _____

l'unità immobiliare di cui al punto precedente. Inoltre, poiché si tratta di vendita dell'intero edificio e delle singole porzioni immobiliari a soggetti diversi, per la corretta identificazione di tutti i cespiti, all'atto è allegato il grafico planimetrico dei diversi piani dell'edificio, con tutte le unità immobiliari distinte con il numero di subalterno ed il nominativo del soggetto acquirente. Per quanto riguarda l'alloggio acquistato dal dante causa, esso è identificato con gli attuali dati catastali (SEC/7, p.lla 28, sub 35) ed è conforme *(per posizione all'interno dell'edificio, consistenza, geometria,*

numero dei vani) al grafico catastale attuale (in allegato 10, copia reperita presso l'archivio notarile di Napoli).

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento, si rileva quanto segue.

Il bene in esame ricade in "Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale", Sottozona "Fb - Abitati nel parco" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

Questa sottozona identifica le parti del territorio caratterizzate dalla prevalenza degli insediamenti edilizi rispetto allo stato naturale, con immobili da sottoporre ad interventi di riqualificazione edilizia, in attuazione di piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata.

Nelle more della redazione ed approvazione di detti piani esecutivi, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo per la conservazione degli edifici esistenti, previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

La destinazione d'uso dell'immobile, è compatibile con quelle ammesse nella zona omogenea di riferimento.

Infine l'immobile non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela archeologici, geomorfologici, militari, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, ed, in generale, delle aree sottoposte a disciplina d'ambito.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia del bene in esame, si rappresenta quanto segue.

Dalle risultanze delle verifiche eseguite presso i RR.II., l'Archivio Notarile di Napoli e l'Archivio del Catasto, è risultato che:

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato composto da diversi corpi di fabbrica che si sono sviluppati intorno ad un cortile centrale, con una consistenza originaria costituita da un'antica masseria.

In particolare, da quanto si legge nell'atto del 1988 in favore del dante causa, il complesso immobiliare (assieme ai terreni agricoli circostanti) fu acquistato dai primi danti causa (

i) nel 1945 con atto del Notaio Iervolino, trascritto il 14 agosto 1945 al n. 15826.

Purtroppo non è stato possibile rintracciare il detto atto presso l'Archivio Notarile per avere una conferma dell'effettiva consistenza immobiliare compravenduta; pur tuttavia la riprova che il fabbricato a quella data avesse già l'attuale conformazione planimetrica è fornita dall'estratto di mappa all'impianto, reperito presso l'archivio cartaceo del Catasto e databile ai primi del Novecento (*in allegato 5, pag. 1*).

In aggiunta a ciò, in questo stralcio cartografico, oltre alla sagoma generale dell'edificio, è visibile nitidamente il corpo di fabbrica in cui è allocato l'immobile *de quo* con la scala esterna di accesso, con caratteristiche coerenti e congruenti con quelle rilevate in sede di accesso.

Detto questo, da quanto accertato in loco, risulta evidente che l'intero fabbricato è stato oggetto successivamente di manomissioni, ampliamenti, parcellizzazioni della proprietà originariamente unica che potrebbero in qualche modo aver riguardato anche l'unità immobiliare in questione.

Dalle approfondite ricerche effettuate presso il SUE del comune di Napoli, ufficio edilizia privata e servizio condono edilizio ed antiabusivismo, non sono state reperite pratiche edilizie e/o domande di condono e/o titoli edilizi o abilitativi rilasciati aventi ad oggetto l'immobile in questione o fascicoli di contenzioso amministrativo a carico dell'esecutato o dei danti causa, relativi ad eventuali abusi edilizi riscontrati sul cespite (*in allegato 12, risposte SUE*).

Detto ciò, in assenza di altra documentazione tecnica reperita, per le verifiche sulla legittimità urbanistica dell'immobile, l'unico atto disponibile è il grafico catastale del 1986 (scheda di accatastamento ed attuale).

Dal confronto tra lo stato di fatto accertato e la suddetta scheda catastale si riscontrano delle differenze minime, da ritenersi non rilevanti e non configurabili come difformità di tipo urbanistico-edilizio.

Da cui l'unità immobiliare nella consistenza accertata è da ritenersi conforme alla scheda catastale del 1986, unica documentazione tecnica disponibile.

Certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del SUE del Comune di Napoli non è stato reperito alcun certificato di abitabilità e/o agibilità rilasciato per l'edificio e/o per l'immobile in esame, ai sensi delle normative vigenti.

Il certificato di destinazione urbanistica.

Per l'immobile in esame non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di edificio urbano realizzato in una zona interna al perimetro del centro abitato.



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



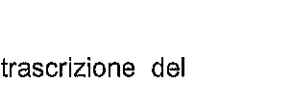
Da quanto verbalizzato in sede di accesso dal custode giudiziario, il bene pignorato è occupato dalla figlia del debitore _____, nata _____, assieme al suo nucleo familiare (in allegato 1, verbali di accesso).



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

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul bene pignorato:

- 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 assoluta 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.
- Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale né è gravato da servitù pubbliche.
- Esso non è gravato da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto dallo stralcio del decreto di omologa di separazione consensuale del 2009 fornito dalla signora Troise Anna, risulta che come dimora familiare fu assegnato un altro alloggio, sito in Napoli al Vico 1° Censi n. 27 (in allegato 8).
- 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 precedenti o successive alla data di trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.
- Non risultano procedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte sul bene in esame.



Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che possano restare a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà del bene in esame, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie aggiornate reperite dalla sottoscritta (si veda in allegato 6) si confermano quelle indicate in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del giorno 7.05.2003 ai nn. 10606/2150 per € 136.000,00, a garanzia di un mutuo di € 68.000,00 concesso con atto per Notaio Francesco Dente del 6.05.2003, repertorio 164646, a favore di _____, sede Milano, contro l'esecutato e contro il coniuge _____ nella qualità di debitore non datore di ipoteca.
- Iscrizione di ipoteca legale del 9.09.2010 ai nn. 24083/4671, derivante da atto amministrativo di _____, sede Udine, repertorio 101157/91 del 24/08/2010, per la somma di € 27.524,32 (sorta capitale di € 13.762,16), contro l'esecutato.
- Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa del 18.05.2016 ai nn. 13488/1808, derivante da atto amministrativo di _____, repertorio 708/9116 del 17/05/2016, per la somma di € 43.829,38 (sorta capitale di € 21.914,69), contro l'esecutato.
- Iscrizione di ipoteca del 19.04.2023 ai nn. 11598/1287, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria del giorno 7.05.2003 ai nn. 10606/2150 a garanzia di mutuo per Notaio Francesco Dente, contro l'esecutato e contro _____ in qualità di debitore non datore di ipoteca.
- Trascrizione di pignoramento del 9.01.2024 ai nn. 656/542, derivante da atto di pignoramento del 16.12.2023, repertorio 21007, a favore di _____, sede Milano, contro l'esecutato.

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

L'immobile oggetto della presente relazione e l'edificio di cui fa parte non ricadono su suolo demaniale.

Il bene in esame ed il lotto di terreno su cui insiste non sono mai stati gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel comune di Napoli.

Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte in loco, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame è soggetto ad amministrazione condominiale.

Da quanto comunicato il 18.03.2024, dall'amministratore p.t., (in allegato 11):

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 449,28 (€ 37,44 mensili).

Vi sono spese scadute e non pagate, ordinarie e/o straordinarie, per un importo complessivo di € 2.948,33.

Da parte dell'amministrazione condominiale, non sono stati inviati aggiornamenti successivi in ordine ad ulteriori insoluti.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio gravanti sul bene pignorato.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

L'immobile è ubicato in Napoli, nel tratto iniziale di via Comunale Vecchia di Miano, per chi proviene da via Udalrico Masoni o da piazza Giuseppe Di Vittorio.

Il contesto è posto ai margini dei quartieri di Miano e di Secondigliano, in una zona molto periferica del comune di Napoli e caratterizzata da un tessuto edilizio di tipo economico e popolare, in un mediocre stato conservativo. L'intero ambito è oggetto di un piano di riqualificazione urbana che punta, nel medio termine, sulla graduale riconversione delle vicine strutture industriali (dismesse da anni) per la realizzazione di strutture commerciali e/o ricettive che abbiano la capacità di creare in tempi brevi un indotto di servizi, oltre al potenziamento delle infrastrutture esistenti, ivi compresa la costruzione della Stazione di Secondigliano della Linea Arcobaleno di MetroNapoli.

Allo stato però la zona è priva di una sufficiente dotazione di servizi pubblici e privati e si conferma come periferia mediamente degradata, con immobili privi di pregio architettonico, con caratteristiche costruttive di tipo ordinario ed economico.

Tutto ciò rende poco appetibili gli immobili compravenduti, con una bassa ricettività del mercato immobiliare di zona.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che il bene è fruibile e capace di produrre reddito, si è proceduto con la redazione di due diverse

stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili simili.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compresa 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.

Stima diretta per comparazione

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

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

Sulla base di quanto sopra esposto e tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V = 900,00/1.300,00$ € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni condominiali, vetustà, occupazione, ed altro*) e considerata l'incidenza di dette variabili, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 1.100,00 € per mq di superficie commerciale. Con un valore $V = \text{mq } 68 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.800,00$.

Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula a/r si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, depurato di

tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitti, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 12% ed il 34% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Il mercato delle locazioni nella zona è sufficientemente attivo, da cui si ritiene che, per un immobile avente caratteristiche similari, il reddito locatizio lordo sia di € 300,00 al mese con un reddito lordo annuo da considerare ai fini della stima di € 3.600,00. Il tutto va decurtato del 20% di spese a carico della proprietà.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare e dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili similari, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3.5 %.

Con un valore $V = € 82.200,00$.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza: $V = 78.500,00$.

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

- Dell'assenza di conclamate problematiche urbanistico-edilizie;
- Dell'assenza di difformità di tipo catastale;
- Dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Della presenza di insoliti condominiali;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene in esame;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento nella misura del 7% in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni similari presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il prezzo base di vendita del Lotto unico è $V: € 70.300,00$ (eurosettantamilatrecento/00), in cifra tonda.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dalla scrivente presso l'ufficio di stato civile del comune di Napoli risulta che 23 aprile 1990 l'esecutato ha contratto matrimonio con _____ nata a Napoli il 7.03.1967.

Nell'atto non vi sono annotazioni né in merito al regime patrimoniale scelto dai coniugi né in merito allo scioglimento del matrimonio con decreto di omologa del 9.03.2009 (in allegato 7, certificato acquisito).

Conclusioni

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Napoli, via Comunale Vecchia di Miano n. 85 (in catasto n. 6-7), primo piano, con ingresso indipendente da una scala scoperta (per convenzione condominiale denominata scala B), posta sulla destra del cortile comune.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SEC, foglio 7, particella 28, sub 35, categ. A/4, cl. 2, consistenza 4.5 vani, R.C. € 153,39.

Composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera, cameretta, oltre ad un balcone, con una superficie utile calpestabile di circa 61 mq ed una superficie del balcone di circa 7.50 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 68 mq.

Prezzo base di vendita: € 70.300,00 (eurosettantamilatrecento/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.

Con osservanza.

Napoli, addì 20 dicembre 2024

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALI DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE SUB 35
ALLEGATO 5	CARTOGRAFIA CATASTALE PARTICELLA 28
ALLEGATO 6	ISPEZIONI IPOTECARIE SU IMMOBILE
ALLEGATO 7	ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATO
ALLEGATO 8	STRALCIO DI OMOLOGA SEPARAZIONE
ALLEGATO 9	ATTO NOTAIO DENTE DEL 2003 IN FAVORE DEL DEBITORE
ALLEGATO 10	ATTO NOTAIO PERONE PACIFICO DEL 1988 IN FAVORE DEL DANTE CAUSA
ALLEGATO 11	DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
ALLEGATO 12	RISPOSTE SUE COMUNE DI NAPOLI