

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Valerio Colandrea

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva immobiliare N. 430/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

FINO 2 SECURITISATION s.r.l., creditore procedente.

In danno di:

[REDACTED]

Esperto stimatore:

Arch. Francesca Palomby.

Custode giudiziario:

Avv. Paola Ciuoffo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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. di albo 5083, è stata nominata esperto ES con ordinanza del 2.01.2025 del GE dott. Valerio Colandrea, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 430/2024 RGE, promossa dalla società "Fino 2 Securitisation s.r.l." in danno dei signori [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.

In sostituzione del debitore, è stata nominata custode giudiziario dei beni pignorati l'avvocato Paola Ciuoffo con la quale si è coordinata per predisporre tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni in esame è stato fissato per il giorno 31 gennaio 2025 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito ai debitori ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza di uno dei debitori, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale 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 4.10.2024, a firma del Notaio Giulia Barbagallo, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari. La certificazione identifica univocamente i soggetti debitori e, per ciascuno, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità pro quota rispetto al bene staggito, alla data di trascrizione del pignoramento (10.09.2024). 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 dal creditore procedente si rileva che:

- Con atto notificato il 27.08.2024, repertorio 13817, è stata sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel comune di Napoli, al viale Colli Aminei n. 32, in particolare:
Appartamento al quarto piano (oltre il piano rialzato), Isolato F, interno 60, di consistenza 5.5 vani, in Catasto fabbricati di detto comune alla sez. SCA, foglio 17, p.la 272, sub 10, categ. A/3.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà, con trascrizione del 10.09.2024 ai nn.25939/20138 dei RR.II. di Napoli 1, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), in ragione di 1/5 ciascuno.

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 degli esecutati, nella misura di 1/5 ciascuno, in virtù di:
Atto di donazione per Notaio Carlo Tafuri del 22.05.2008, repertorio 303612, trascritto il 17.06.2008 ai nn. 22622/14836 dei RR.II. di Napoli 1, con annotazione a margine del 7.05.2015 ai nn. 9953/866 della sentenza n. 12723/2014 di inefficacia atto nei confronti di UniCredit S.p.A.
- 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 nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono conformi ai dati catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ed identificano univocamente il bene nella sua consistenza catastale e fisica, come pervenuta ai debitori con l'atto di donazione del 2008.
- Vi sono "difformità sostanziali" consistenti esclusivamente in differenze dello stato di fatto del cespite pignorato rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali. Le difformità rilevate ne consentono ancora l'univoca identificazione.
- Per la corretta individuazione dei beni, 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 evince che la particella identificativa dell'edificio è riconoscibile in modo incontrovertibile, per geometria ed ubicazione, pur se contrassegnata da un numero diverso.

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.

Esso è ubicato all'interno di un complesso edilizio ubicato in Napoli, al Viale Colli Aminei n. 32, composto da undici edifici isolati, distinti con le lettere dell'alfabeto, serviti e disimpegnati da una serie di viali e da un'ampia area scoperta con aiuole verdi attrezzate e con posti auto utilizzati dai vari proprietari.

L'accesso avviene da un cancelletto pedonale e da un cancello carrabile, posti ai due estremi del muro di recinzione che delimita il complesso edilizio sulla pubblica via, entrambi contrassegnati dal civico 32.

Il "Fabbricato F", di cui fa parte l'alloggio pignorato, è posto in prossimità dell'ingresso pedonale ed è composto da quattro piani in elevazione, oltre il piano rialzato, tutti ad uso abitativo, più il locale seminterrato con cantinole e box auto.

Il complesso immobiliare, in origine denominato "Rione Giovanni Amendola", è stato realizzato alla fine degli anni Cinquanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari e presenta caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'edilizia economico-popolare di quegli anni. In particolare, per il "Fabbricato F", la struttura è in calcestruzzo armato con solai in laterocemento, le facciate sono rifinite con intonaco liscio e tinteggiatura, i balconi sono di piccole dimensioni con solette aggettanti sagomate, il blocco scala centrale disimpegna due alloggi per piano, con l'ascensore in ferro e vetro, realizzato successivamente all'esterno dell'edificio, il tutto in uno stato di conservazione complessivamente discreto.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di appartamento in Napoli, viale Colli Aminei n. 32, Fabbricato F, quarto ed ultimo piano (oltre il rialzato), interno 60, con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 17 particella 272, sub 10, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Confina con: scala condominiale ed alloggio interno 59 (sub 9), a nord; area scoperta comune su tre lati.

Da quanto rilevato, è composto da: cucina-tinello, disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due piccoli balconi sagomati, prospicienti i prospetti est ed ovest. Entrambi sono coperti da una tettoia di lamiera coibentata, molto aggettante e sorretta da una struttura in ferro, fissata sulla ringhiera.

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

L'immobile presenta buone caratteristiche di esposizione, soleggiamento, luminosità, ventilazione, dovute al triplo affaccio degli ambienti, razionalmente serviti dal disimpegno centrale.

Come si vede dal repertorio fotografico di accesso, lo stato manutentivo è buono sia per ciò che riguarda gli impianti sia per ciò che riguarda il tipo ed il livello delle finiture, con: infissi e tapparelle in alluminio con cassonetti di ispezione a vista; porte interne in legno tamburato impiallacciato; soffitti di tutti gli ambienti più controsoffitti sagomati della cucina-tinello rifiniti con pittura lavabile; pareti di tutti gli

ambienti rifinite con pittura lavabile ed inserti di parato; pavimentazione in piastrelle di ceramica; rivestimenti similari nel bagno e nella cucina-tinello.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idrosanitario, elettrico, approvvigionamento gas, riscaldamento, allo stato funzionanti ma per i quali, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile certificare l'adeguatezza alle normative vigenti.

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

La superficie utile calpestabile è di circa 79 mq, con la superficie dei balconi di circa 3 mq, per un'altezza netta di circa 2.80 m. La superficie commerciale vendibile è di circa 87 mq.

(computata come somma della superficie utile complessiva, incrementata delle pareti divisorie e della superficie dei balconi ragguagliata al 30%).

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

L'immobile *de quo* è individuato presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

Unità immobiliare ad uso abitazione, viale Colli Aminei n. 32, Isolato F, quarto piano, interno 60, in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla sez. SCA, foglio 17, particella 272, sub 10, categ. A/3, classe 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Intestato in ditta a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Del bene sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale (in allegato 4).

Vi è l'esatta rispondenza tra gli identificativi catastali attuali e quelli riportati nel titolo di proprietà in favore dei debitori.

I dati catastali attuali (sezione, foglio, particella, subalterno) identificano univocamente il bene a partire dalla dichiarazione in Catasto fabbricati con scheda n. 1360332 del 5.07.1965.

Agli identificativi attuali è abbinata una planimetria, di accatastamento ed attuale, difforme dallo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica di alcune tramezzature,

delocalizzazione di cucina e servizi, realizzazione di due tettoie sui due balconi sagomati, lati est ed ovest, oltre alla modifica delle due loggette incassate su due lati, sui prospetti est ed ovest, con demolizione dei tombagni ed aumento della superficie catastale dei vani principali.

Le difformità riscontrate consentono ancora la riconoscibilità del cespite e la sua univoca identificazione.

In questa fase, nonostante l'assenza di coerenza oggettiva da un punto di vista catastale dovuta alle difformità descritte, non si ritiene opportuno procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'allineamento catastale, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del bene.

Detto ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la procedura di aggiornamento del catasto, ove mai ritenuto indispensabile dal GE ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

In alternativa, a seguito dell'aggiudicazione, l'acquirente potrà presentare una denuncia di variazione, con la corretta rappresentazione grafica del cespite, il tutto per ottenere la conformità allo stato di fatto della planimetria, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

I costi sono stimabili, in via forfettaria, in € 500,00 per l'onorario del tecnico redattore della pratica DocFa, compreso diritti catastali.

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli, viale Colli Aminei n. 32, Fabbricato F, quarto ed ultimo piano (oltre il rialzato), interno 60, con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 17 particella 272, sub 10, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Confina con: scala condominiale ed alloggio interno 59 (sub 9), a nord; area scoperta comune su tre lati.

Composto da: cucina-tinello, disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due piccoli balconi sagomati, coperti da una tettoia di lamiera coibentata, sorretta da una struttura in ferro fissata sulla ringhiera.

La superficie utile calpestabile è di circa 79 mq, con la superficie dei balconi di circa 3 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 87 mq.

L'edificio di cui è porzione l'immobile è un edificio a blocco isolato, identificato come "Isolato F" del Rione IACP "G. Amendola Legge 622", costruito alla fine degli anni Cinquanta dall'Istituto Autonomo Case Popolari, con contributi statali per l'edilizia residenziale pubblica. Presso gli archivi dell'ACER Campania

(ex IACP) e del SUE-Ufficio Edilizia privata del comune di Napoli non è stato possibile rintracciare il titolo edilizio, completo di grafici, rilasciato per la costruzione dell'edificio e dell'immobile.

L'immobile è difforme dal grafico catastale del 1965 (attuale e di accatastamento) in ordine a: la diversa distribuzione degli spazi interni; la realizzazione di due tettoie di copertura dei due balconi sagomati; la chiusura delle due loggette incassate su due lati (*di uscita sui due balconi*), con modifica dei prospetti e realizzazione di nuove aperture sulle facciate est ed ovest, più demolizione dei tompagni originari ed aumento della superficie utile e cubatura residenziale. Su questo punto si precisa che questa modifica è visibile a tutti i piani, estesa a tutti gli alloggi su entrambe le facciate, con caratteristiche costruttive e finiture simili a quelle presenti per l'intero edificio e quindi potrebbe trattarsi anche di una variante eseguita dall'ente nel corso dei lavori, mai dichiarata in catasto con procedura di aggiornamento e/o esatta rappresentazione grafica del cespite.

Allo stato non sono stati reperiti agli atti del Servizio Edilizia Privata del comune di Napoli, titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o pratiche edilizie presentate per le difformità riscontrate.

Agli atti del Settore Antiabusivismo Edilizio del comune di Napoli non sono stati rinvenuti fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. a carico degli esecutati o dei danti causa, aventi ad oggetto il bene pignorato.

Pervenuto agli esecutati in virtù di atto per Notaio Carlo Tafuri del 22.05.2008, repertorio 303612, trascritto il 17.06.2008 ai nn. 22622/14836 dei RR.II. di Napoli 1,

Prezzo base di vendita: € 244.000,00 (euroduecentoquarantaquattromila/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.

Agli esecutati, la piena ed intera proprietà del bene in esame, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Carlo Tafuri del 22.05.2008, repertorio 303612, trascritto il 17.06.2008 ai nn. 22622/14836 dei RR.II. di Napoli 1, con il quale [REDACTED] donava in parti uguali ai figli [REDACTED], l'immobile in esame, riservandosi il diritto di abitazione vita natural durante (*in allegato 6, copia depositata in atti dal custode*).

Dai certificati depositati in atti risulta che [REDACTED] è deceduta il [REDACTED] 2025.

Al dante causa [REDACTED], la piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Lea Sbriziolo del 31.05.1993, repertorio 67967, trascritto il giorno 11.06.1993 ai nn. 11485/7981 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto dai signori [REDACTED]

(in allegato 7, copia depositata in atti dal custode).

Dai certificati depositati in atti, si rileva che, all'atto dell'acquisto, [REDACTED] era vedova, essendo deceduto in data [REDACTED] 1990 il coniuge [REDACTED].

Ai signori [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di successione legittima di [REDACTED], apertasi il 26.01.1984 e devolutasi in parti uguali in favore del coniuge [REDACTED] e dei due figli [REDACTED], giusta denuncia di successione del 26.07.1984, Den. 67, Vol. 427.

Al sig. [REDACTED], l'immobile era pervenuto in virtù di acquisto dall'Istituto Autonomo Case Popolari, con atto per Notaio Eduardo Cuomo del 29.09.1975, repertorio 4572, trascritto il 28.10.1975 ai nn. 11011/8253 (in allegato 8, copia della trascrizione reperita dalla scrivente).

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 compendio pignorato ricade in "Zona B-Agglomerati urbani di recente formazione", sottozona nella "Sottozona Bb -Espansione recente" 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 nella generalità dei casi l'espansione edilizia libera a partire dal secondo dopoguerra ed è regolata dall'art. 33 delle NTA vigenti, che qui si intende integralmente riportato e trascritto.

In particolare sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia a parità di volume, previa presentazione di opportuna documentazione tecnica e/o rilascio di titolo abilitativo diretto, oltre ad interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione edilizia di porzioni più ampie del comprensorio, in attuazione di piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata.

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 aeroportuale, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, ed, in generale, delle aree sottoposte a specifica disciplina d'ambito.

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

Il compendio pignorato è una porzione immobiliare di un edificio a blocco isolato, realizzato all'interno del "Rione Giovanni Amendola di viale Colli Aminei".

Da quanto accertato presso l'archivio storico dell'ACER Campania (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale subentrata dal 2020 in tutte le procedure dell'Istituto Autonomo Case Popolari), esso è identificato come "Isolato F del Rione IACP "G. Amendola Legge 622".

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni Cinquanta, come si desume dalla richiesta del 1960 fatta dal primo dante causa per l'affitto di un alloggio all'interno di uno degli "edifici di nuova costruzione"

(in allegato 10, copia reperita nel fascicolo IACP intestato al primo dante causa).

Presso l'ente, è stata acquisita la velina del contratto di cessione alloggio (illeggibile), la copia della trascrizione dell'atto, oltre alla planimetria allegata all'atto dell'acquisto del 1975, presumibilmente stralciata dalla planimetria generale di progetto dell'Isolato F (in allegato 9).

Purtroppo non è stato però possibile rinvenire alcuna licenza edilizia rilasciata per la costruzione dell'edificio né i relativi grafici, come attestato dalla certificazione negativa rilasciata dal funzionario competente (in allegato 11).

Anche presso l'archivio generale del SUE- Ufficio edilizia privata del Comune di Napoli, non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato F ed all'immobile in esame (in allegato 12, certificazione negativa del dirigente ufficio).

Su questa circostanza, la scrivente sottolinea soltanto che l'intero Rione di cui fa parte l'Isolato F è stato costruito prima del 1967, nell'ambito del più vasto Piano di edilizia residenziale pubblica iniziato nel secondo dopoguerra, in virtù di leggi speciali promulgate dal governo che incentivarono -su scala nazionale- l'urbanizzazione di aree non ancora edificate, con la costruzione di quartieri residenziali realizzati con finanziamenti statali, statuiti dalle Leggi 408 e 622 del 1949 e s.m.i., con abitazioni a basso costo.

Detto questo, per le verifiche di legittimità urbanistico-edilizia, gli unici atti tecnici disponibili sono il grafico dell'alloggio allegato all'atto di vendita del 1975 e la planimetria catastale del 1965.

Dal confronto tra questi due grafici, si rilevano alcune difformità relativamente ad una diversa posizione degli affacci delle due camere poste sul fondo dell'alloggio, oltre ad una diversa sagoma del locale cucina, nella porzione confinante con il corpo scala.

Su questo punto, è verosimile che le differenze riscontrate siano ascrivibili ad una serie di modifiche intervenute in corso di costruzione, prima della dichiarazione in catasto dell'edificio, visto che sono visibili a tutti i piani dell'edificio.

Inoltre dal confronto tra il grafico catastale di primo impianto (1965) e lo stato di fatto accertato, si rilevano le seguenti difformità consistenti:

- Nella diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione di alcune tramezzature, costruzione di nuove pareti divisorie e delocalizzazione di cucina e servizi igienici.
- Nella realizzazione di due tettoie in lamiera coibentata, di copertura dei due balconi sagomati, lati est ed ovest, poggianti su strutture in ferro fissate alle ringhiere.
- Nella totale chiusura delle due loggette incassate su due lati (*di uscita sui due balconi sagomati*), con modifica dei prospetti e realizzazione di nuove aperture sulle facciate est ed ovest, più demolizione dei tompagni originari ed aumento della superficie utile e cubatura residenziale.

Sul punto precedente, si precisa che la chiusura delle due loggette incassate è visibile a tutti i piani, estesa a tutti gli alloggi su entrambe le facciate, con caratteristiche costruttive e finiture simili a quelle presenti per l'intero edificio.

Pertanto, non vi è alcuna certezza che siano manomissioni ad opera dei singoli proprietari ma probabilmente potrebbe trattarsi di una modifica organica, in variante del progetto originario, eseguita dall'Istituto in fase di completamento e/o ristrutturazione dell'edificio e più in generale dell'intero Rione, senza che siano stati fatti gli aggiornamenti dei grafici catastali dei singoli alloggi.

Detto ciò, per tutte le difformità riscontrate non sono stati reperiti agli atti del Servizio Edilizia Privata del comune di Napoli, titoli edilizi abilitativi rilasciati e/o pratiche edilizie presentate (*in allegato 12, certificazione del SUE*).

Agli atti del Settore Antiabusivismo Edilizio del comune di Napoli non sono stati reperiti fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. a carico degli esecutati o dei danti causa, aventi ad oggetto il bene pignorato (*in allegato 13, certificazione rilasciata dall'ufficio*).

Le difformità complessivamente riscontrate non sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli 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 per cui si procede 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.

Per ciò che riguarda le due tettoie di copertura dei due balconi, trattasi di opera edilizia (*nuova costruzione*) che altera l'estetica del fabbricato condominiale e per la quale è opportuno prevedere la riduzione in pristino con rimozione dei pannelli di lamiera coibentata e della struttura di appoggio.

I costi sono stimabili in via prudenziale in € 600,00 (euro seicento/00) compreso gli oneri di trasporto a rifiuto, conferimento ad una discarica controllata, oneri di smaltimento ed analisi chimica dei rifiuti.

Per ciò che riguarda le opere interne (*demolizione e costruzione di nuovi tramezzi*), nell'attuale regime urbanistico-edilizio, si tratta di interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6-bis. Pertanto l'esecuzione di lavori in assenza della dovuta comunicazione (CILA) è sanabile, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, con l'irrogazione di una sanzione di € 1.000,00.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito, dovrà procedere prima di tutto alla rimozione delle tettoie e successivamente alla presentazione di una CILA tardiva (la cosiddetta CILA "in sanatoria"), corredata da ricevuta di pagamento della prevista sanzione.

I costi occorrenti per la presentazione della CILA tardiva, compreso la sanzione irrogata, sono stimati in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), importo comprensivo di tutti i costi amministrativi e dell'onorario professionale del tecnico incaricato.

Premesso tutto ciò, nella quantificazione del prezzo base di vendita, si terrà conto della particolare storia urbanistica del bene, dell'impossibilità di rintracciare il titolo edilizio rilasciato per la costruzione dell'edificio e di tutte le problematiche illustrate, con un deprezzamento percentuale del valore di mercato prescelto, nella remota ipotesi che possano essere emessi dalla p.a. provvedimenti sanzionatori, in ogni caso finora mai posti in essere.

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 accertato in sede di accesso e verbalizzato dal custode giudiziario, il bene pignorato è occupato da uno degli esecutati, signora [REDACTED] (in allegato 1, verbale 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 trascritte o disposte ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- Risulta un sequestro preventivo per equivalente, trascritto nel 2014 sul bene pignorato contro [REDACTED]. Dalla documentazione depositata in atti dal custode, si rileva che con Sentenza n. [REDACTED]/2023 della Corte d'Appello di Napoli, il reato penale contestato a [REDACTED] risulta estinto per prescrizione dei termini.
- 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 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 altri 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 sul cespite in esame, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie aggiornate reperite dalla sottoscritta (*si veda in allegato 5*) si confermano quelle indicate in certificazione notarile:

- Iscrizione dell'11.11.2005 ai nn. 40612/16249, di ipoteca legale di GEST LINE S.p.A- sede Napoli, repertorio 169816/71 del 2.11.2005, a favore di Gest Line S.p.A. contro [REDACTED]
- Iscrizione del 4.05.2009 ai nn.20131/3448, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16.04/2009, rep. 165/2009, Tribunale di Napoli a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A.-sede Novara contro [REDACTED].
- Iscrizione del 16.05.2011 ai nn. 13913/2189, di ipoteca legale di Equitalia Polis S.p.A- sede Napoli, repertorio 341/7111 del 13.05.2011, a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro [REDACTED].
- Trascrizione del 7.03.2012 ai nn. 5806/4386, di domanda giudiziale di accertamento simulazione atti del 21.10.2011, repertorio 42955, Tribunale di Napoli, a favore di Unicredit S.p.A.-sede Roma contro gli esecutati più [REDACTED].
- Trascrizione del 7.10.2013 ai nn. 27614/21389, di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 17.05.2013, repertorio 31390/2012, Tribunale di Napoli, a favore di Banco Popolare Soc. Coop.-sede Verona contro gli esecutati più [REDACTED].
- Trascrizione del 4.09.2014 ai nn. 24360/17256, di atto esecutivo o cautelare di sequestro preventivo dell'11.08.2014, repertorio 5123/2012 del Tribunale di Nola, a favore di Ministero delle Finanze-Direzione Generale del Demanio-sede Roma contro [REDACTED].
- Annotazione del 7.05.2015 ai nn. 9953/866, di sentenza di inefficacia, repertorio 12723 del 29.09.2014, Tribunale di Napoli, annotata a trascrizione n. 14836 del 2008 (atto di donazione notaio Tafuri del 2008), a favore di Unicredit S.p.A. contro gli esecutati oltre [REDACTED].
- Iscrizione del 28.11.2019 ai nn. 32290/4817, di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, repertorio 1492/2016 del 05/02/2016, Tribunale di Napoli, a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l. contro [REDACTED].
- Trascrizione del 10.09.2024 ai nn. 25939/20138, derivante da atto di pignoramento del 27.08.2024, repertorio 13817, a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l., sede Milano, contro gli esecutati.

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 soggetta ad amministrazione condominiale.

Da quanto comunicato in data 1.04.2025, dall'amministratore p.t., dott. Claudio De Paolis (in allegato 16), nel complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile è costituito un Condominio per ciascun fabbricato ed un Supercondominio per la gestione delle parti comuni. In particolare:

Per il "Condominio Fabbricato F", le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 1.020,00 (€ 85,00 mensili).

Per il "Condominio parti comuni", le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 216,00 (€ 18,00 mensili).

Per il "Condominio parti comuni", vi sono diverse quote condominiali insolute, relative a spese scadute negli ultimi due anni per un importo di circa € 4.921,74.

Vi sono ulteriori quote condominiali insolute per il "Condominio Fabbricato F", in merito alle quali è stato spiegato intervento nella presente procedura, per una somma complessiva di circa € 4.178,16.

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

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

Nella individuazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, dell'edificio e del contesto in cui è ubicato, con particolare attenzione a problematiche urbanistiche, stato di conservazione ed occupazione.

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

Il contesto è ubicato nel comune di Napoli, nel quartiere San Carlo all'Arena, in un tratto centrale del viale Colli Aminei, in una zona posta nelle vicinanze del Bosco di Capodimonte, caratterizzata da un'alta densità abitativa, con una rete completa di servizi pubblici e privati e di infrastrutture e trasporti pubblici di collegamento con altri quartieri collinari e con il centro cittadino.

Tenuto conto di tutte queste peculiarità, il grado di appetibilità degli immobili compravenduti in questa zona è molto alto.

Sulla base di queste considerazioni e tenuto conto dei valori rilevati presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, per immobili simili, oggetto di recenti compravendite nel comune di Napoli, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V = 2.700,00/4.000,00$ € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso taglio e grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni esclusive e condominiali, vetustà, stato di occupazione, ed altro*), si può assumere come parametro di riferimento il valore unitario $V = 3.400,00$ € per mq di superficie commerciale.

Questo prezzo, individuato per un immobile commerciabile in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, deve essere ora riferito al compendio immobiliare in esame, in relazione alle sue precipue caratteristiche, con l'applicazione di adeguati coefficienti di deprezzamento e con la decurtazione di oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per cui tenuto conto:

- Dell'assenza di certezza in merito alla legittimità urbanistica dell'immobile e della presenza di alcune difformità rispetto all'unica documentazione tecnica disponibile (grafico IACP e grafico catastale del 1965), per la quale si ritiene congruo un coefficiente di deprezzamento di 0.90 del prezzo unitario prescelto;
- Dei costi ed oneri di legittimazione urbanistica e di riduzione per le opere abusive (conclamate e sanabili), stimati in € 2.500,00;
- Dei costi di riduzione in pristino delle opere abusive (conclamate e non sanabili), stimati in € 600,00;

- Dell'assenza di coerenza catastale oggettiva con necessità per l'aggiudicatario di aggiornamento del grafico catastale ai fini della conformità catastale richiesta dalle normative vigenti, con costi stimati in € 500,00;
- Della presenza di insoluti condominiali;
- Dello stato di possesso dell'immobile, occupato da uno degli esecutati non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Dello stato di conservazione buono accertato all'attualità;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dell'assenza di garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore unitario nella misura percentuale del 7%;

il Prezzo base di vendita del Lotto unico di superficie commerciale vendibile di circa 87 mq è pari a:

V = € 244.000,00 (euro duecento quarantaquattromila/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.

Per ciò che riguarda il regime patrimoniale degli esecutati, dalla documentazione depositata in atti e da quella reperita dalla scrivente risulta che:

- [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], in data [REDACTED] scegliendo il regime della separazione dei beni (in allegato 14, certificato acquisito dalla scrivente).
- [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], in data [REDACTED], scegliendo il regime della separazione dei beni (in allegato 15, certificato depositato in atti dal custode).
- [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], in data [REDACTED], optando per il regime di separazione dei beni con successivo atto per Notaio Carlo Tafuri del [REDACTED], repertorio [REDACTED]. In data [REDACTED], il coniuge è deceduto (in allegato 15, certificati depositati in atti dal custode).
- [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], in data [REDACTED], in regime di comunione dei beni (in allegato 15, certificato depositato in atti dal custode).

- [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], in data [REDACTED] in regime di comunione dei beni (in allegato 14, certificato acquisito dalla scrivente).

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 in Napoli, viale Colli Aminei n. 32, Fabbricato F, quarto ed ultimo piano (oltre il rialzato), interno 60, con ingresso dalla porta a sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione SCA, foglio 17 particella 272, sub 10, categ. A/3, cl. 6, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 91 mq, R.C. € 823,75.

Composto da: cucina-tinello, disimpegno, tre camere, bagno, oltre a due piccoli balconi sagomati, coperti da una tettoia di lamiera coibentata, sorretta da una struttura in ferro fissata sulla ringhiera.

La superficie utile calpestabile è di circa 79 mq, con la superficie dei balconi di circa 3 mq, per una superficie commerciale vendibile di circa 87 mq.

Prezzo base di vendita: € 244.000,00 (euro duecentoquarantaquattromila/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 24 maggio 2025

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
ALLEGATO 5	ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 6	ATTO NOTAIO TAFURI DEL 2008
ALLEGATO 7	ATTO NOTAIO SBRIZIOLO DEL 1993
ALLEGATO 8	TRASCRIZIONE ATTO DEL 1975
ALLEGATO 9	GRAFICO IACP DELL'ALLOGGIO
ALLEGATO 10	CONVENZIONE AFFITTO ALLOGGIO AL PRIMO DANTE CAUSA
ALLEGATO 11	CERTIFICAZIONE ACER CAMPANIA
ALLEGATO 12	CERTIFICAZIONE SUE COMUNE DI NAPOLI
ALLEGATO 13	CERTIFICAZIONE ANTIABUSIVISMO COMUNE DI NAPOLI
ALLEGATO 14	ESTRATTI DI MATRIMONIO REPERITI
ALLEGATO 15	CERTIFICATI DEPOSITATI DAL CUSTODE
ALLEGATO 16	RISPOSTA AMMINISTRATORE CONDOMINIO