



TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Elisa Asprone



Procedura esecutiva immobiliare N. 582/2023 R.G.E.



Promossa da:

Olympia SPV s.r.l., creditore procedente.

In danno di:



Esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avvocato Lucia Cerqua



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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





Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto dal GE dott.ssa Elisa Asprone, con ordinanza del 27.02.2024, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 582/2023 RGE, promossa dalla società "Olympia SPV 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.

All'atto del conferimento d'incarico, in sostituzione del debitore, è stata nominata custode giudiziario del compendio pignorato l'avvocato Lucia Cerqua con la quale si è coordinata per tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni oggetto della presente procedura è stato fissato per il giorno 22 marzo 2024 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito ai debitori ed alle parti costituite.

Per l'assenza dei debitori in quella data, l'accesso è stato rinviato al giorno 8 aprile successivo ed in quella data sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

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 01.12.2023, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, 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 rispetto al bene staggito, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (del 28.11.2023) in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente fino all'atto di acquisto del suolo su cui è stato edificato il fabbricato e l'immobile *de quo* (atto Notaio Luigia Finoja Sanseverino dell'11.10.1979).

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 30.10.2023, repertorio 17961, è stata sottoposta a pignoramento l'unità immobiliare sita nel comune di Napoli, alla via Domenico Padula n. 89, in particolare:

Appartamento al piano rialzato (piano terra catastale), interno 2, di consistenza 5.5 vani, in Catasto fabbricati di detto comune alla sez. PIA, foglio 10, p.lla 623, sub 107, categ. A/3.

- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà, con trascrizione del 28.11.2023 ai nn.34046/26333 dei RR.II. di Napoli 1, [REDACTED]

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, in virtù di atto di acquisto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 20 dicembre 2007, repertorio 96345, trascritto il 28.12.2007 ai nn. 51255/25856 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 nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono conformi ai dati catastali attuali (sezione, foglio, particella, subalterno) ed a quelli indicati nel titolo in favore dei debitori.
- I dati catastali attuali identificano univocamente il bene **nella sua consistenza catastale**, come pervenuta ai debitori con l'atto di acquisto del 2007 e come portata a garanzia nel titolo esecutivo da cui è scaturito il pignoramento, il contratto di mutuo del 20.12.2007, con atto per Notaio Maria Luisa D'Anna, rep. 96346.
- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, consistenti nella totale difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali.
- Su questo punto si segnala che:
Gli attuali identificativi catastali e la consistenza immobiliare accertata non includono porzioni aliene, comuni ed altre porzioni non pignorate.

Lo stato di fatto accertato **nella sua consistenza complessiva** corrisponde alla consistenza catastale pignorata, di proprietà dei debitori, ma l'unità immobiliare è stata frazionata abusivamente

in due immobili distinti e non comunicanti tra loro, dotati di ingressi indipendenti ed autonomamente utilizzabili, con aumento abusivo della superficie e volumetria residenziale, come sarà dettagliatamente descritto nel paragrafo sull'identificazione catastale e sulla regolarità urbanistica dei beni.

- Per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, la particella identificativa dell'edificio è riconoscibile per geometria ed ubicazione pur se contrassegnata da un numero diverso, particella 1500, identificativa del lotto di terreno su cui fu realizzato l'edificio ed il bene in questione.

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

Il contesto di riferimento è sito nel comune di Napoli, in una zona periferica del quartiere Pianura, costituita da un aggregato di insediamenti edilizi con destinazioni d'uso di tipo misto (commerciale-industriale-residenziale) ubicati lungo via Domenico Padula, asse viario secondario che si dirama dalla via Provinciale Montagna Spaccata, strada principale di collegamento del quartiere con le zone limitrofe.

In particolare il bene in esame è una porzione immobiliare di un fabbricato interno ad un complesso di edifici che si sono sviluppati intorno ad un'area scoperta comune, con ingresso dal civico 89 di via Padula.

Questo fabbricato è posto sul fondo del lotto di terreno ed è composto da tre piani fuori terra ad uso abitativo, oltre il piano seminterrato ad uso deposito, il tutto servito da un blocco scala centrale.

Lo stato manutentivo dell'edificio *de quo* appare complessivamente sufficiente, soprattutto considerato che il complesso immobiliare, ivi compreso l'edificio in esame, sono stati realizzati negli anni Ottanta dello scorso secolo, con caratteristiche costruttive e finiture ordinarie ed economiche, tipiche dell'espansione edilizia (*molto spesso abusiva*) di questo quartiere. In allegato 3, si vedano le foto da 1 a 7.

Il bene oggetto della presente relazione è vendibile in un lotto unico, di seguito sinteticamente descritto.

Lotto unico

Trattasi di immobile ad uso abitazione di tipo economico, in Napoli, via Domenico Padula n. 89, posto al piano rialzato (piano terra catastale), interno 2, con l'ingresso originario dalla porta, sulla sinistra, per chi sale, del pianerottolo di invito del blocco scala condominiale.

Da quanto accertato, l'unità immobiliare è stata frazionata fisicamente in due alloggi (A e B), non comunicanti tra loro, aventi ingressi indipendenti.

L'immobile è riportato in Catasto fabbricati come unità immobiliare autonomamente utilizzabile, con i seguenti identificativi: Napoli, Sez. PIA, foglio 10, particella 623, sub 107, categ. A/3, cl. 1, cons. 5.5 vani, R.C. euro 511,29.

Confina complessivamente con: edificio di proprietà Bifero o aventi causa (p.la 616), ad ovest; scala comune più proprietà aventi causa [REDACTED] (interno 1), a nord; area scoperta comune, ad est.

Da quanto rilevato:

- **L'appartamento A** (evidenziato con un retino verde nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi, in allegato 2), con accesso dalla scala comune, attraverso la porta di ingresso originaria, a sinistra del pianerottolo condominiale, è composto da: soggiorno con nicchia-armadio a muro, cucina-pranzo, camera con bagno, lavanderia, ripostiglio, oltre ad un balcone con affaccio sull'area scoperta comune. In allegato 3, si vedano le foto da 7 a 27.
- **L'appartamento B** (evidenziato con un retino blu nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi, in allegato 2), con ingresso dall'area scoperta comune, attraverso una balconata chiusa da una veranda, è composto da: zona di ingresso posta sul balcone con veranda, ripostiglio, cucina, camera con bagno, disimpegno, cameretta, zona lavanderia. In allegato 3, si vedano le foto da 28 a 42.

(In allegati 1 e 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

L'unità immobiliare nella sua complessiva consistenza è parzialmente allo stato rustico con lavori edili in fase di completamento, con le seguenti finiture: infissi in alluminio con persiane in ferro più cancelli di sicurezza; porte interne in legno impiallacciato; soffitti e pareti parzialmente rifiniti con pittura lavabile; pavimentazione in piastrelle di gres; rivestimenti simili nelle cucine, nei bagni e nelle zone di servizio. Entrambi gli alloggi sono dotati dei normali impianti tecnologici, idrosanitario ed elettrico, allo stato funzionanti.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento A è di circa 102 mq, con la superficie del balcone di circa 7.70 mq, per un'altezza netta di circa 2.80 m.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento B è di circa 52 mq, con la superficie del balcone con veranda di circa 10.20 mq, per un'altezza netta di circa 2.80 m.

La superficie lorda complessiva del lotto unico è di circa 160 mq, con una superficie commerciale vendibile di circa 168 mq.

(computata come somma della superficie utile complessiva, incrementata delle pareti divisorie più la superficie scoperta ragguagliata al 30% e la superficie della veranda ragguagliata al 60%).

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

Il compendio pignorato è individuato con i seguenti identificativi catastali:

Unità immobiliare ad uso abitazione, via Domenico Padula n. 89, piano terra, interno 2, in Catasto fabbricati del comune di Napoli, Sez. PIA, foglio 10, particella 623, sub 107, categ. A/3, cl. 1, cons. 5.5 vani, R.C. euro 511,29, intestato in ditta a:

- [REDACTED] rietà per 1/2, in regime di comunione dei beni.
- [REDACTED] proprietà per 12, in regime di comunione dei beni.

Del bene sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e la scheda di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale (in allegati 4,5,6).

Vi è l'esatta rispondenza tra i dati catastali attuali indicati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione e quelli riportati nel titolo in favore dei debitori.

Gli attuali identificativi catastali derivano dalla denuncia di variazione del 7.12.1994 per "*variazione della destinazione d'uso-diversa distribuzione spazi interni-sostituzione riferimenti mappa*", prot. 24493.1/1994, con soppressione della scheda catastale originaria P/1562/1984.

La predetta scheda era stata costituita il 3.03.1984, all'atto della dichiarazione in catasto dell'unità immobiliare, come "*locale deposito al piano terra, interno B*", secondo quanto si legge nel grafico di accatastamento.

Agli attuali identificativi (PIA/10,p.Ila 623, sub 107) è abbinata una planimetria catastale completamente difforme dallo stato dei luoghi accertato con macroscopiche differenze che non consentono l'univoca identificazione del bene staggito.

In particolare esse consistono nel frazionamento fisico del subalterno 107 in due alloggi distinti e non comunicanti tra loro, dotati di ingressi indipendenti, con aumento della superficie catastale complessiva e del numero complessivo di vani, dovuto alla costruzione di un volume edilizio (suddiviso internamente in più locali) sul terrazzo lato sud, oltre alla realizzazione di una veranda su una parte del balcone lato est.

Detto ciò, nonostante la totale difformità riscontrata tra lo stato di fatto accertato e la consistenza immobiliare dichiarata in catasto, non si ritiene consigliabile procedere in questa fase alla regolarizzazione catastale del cespite per tutte le problematiche di tipo urbanistico descritte nel paragrafo sulla legittimità urbanistica del compendio pignorato.



Infine per ciò che riguarda la particella di terreno su cui è stato costruito l'immobile in esame:

Essa è identificata presso il NCT del comune di Napoli al foglio 91, particella 1500, Qualità "ENTE URBANO", di 434 mq, costituita con Tipo Mappale n. 51.2/2011 del 30/11/2011 a seguito della fusione delle particelle 1498 di 124 mq e 1499 di 310 mq, derivate da una serie di successivi frazionamenti a partire dal mappale originario 623 (ex 95/b) di 2.000 mq, in ditta al primo dante causa [REDACTED], in virtù di atto di acquisto per Notaio Luigia Finoja Sanseverino dell'11.10.1979, rep. 17662.

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitazione di tipo economico, in Napoli, via Domenico Padula n. 89, posto al piano rialzato (piano terra catastale), interno 2, con l'ingresso originario dalla porta, sulla sinistra, per chi sale, del pianerottolo di invito del blocco scala condominiale, attualmente frazionato fisicamente in due alloggi (A e B), non comunicanti tra loro, aventi ingressi indipendenti.

Riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. PIA, foglio 10, particella 623, sub 107, categ. A/3, cl. 1, cons. 5.5 vani, R.C. euro 511,29.

Confina complessivamente con: edificio di proprietà Bifero o aventi causa (p.la 616), ad ovest; scala comune più proprietà aventi causa [REDACTED] interno 1), a nord; area scoperta comune, ad est.

L'appartamento A, con ingresso dalla scala comune, attraverso la porta sulla sinistra del pianerottolo condominiale per chi sale, è composto da: soggiorno con nicchia-armadio a muro, cucina-pranzo, camera con bagno, lavanderia, ripostiglio, oltre ad un balcone con affaccio sull'area scoperta comune, con una superficie calpestabile di circa 102 mq più la superficie del balcone di circa 7.70 mq.

L'appartamento B, con ingresso dall'area scoperta comune, attraverso una balconata chiusa da una veranda, è composto da: zona di ingresso posta sul balcone con veranda, ripostiglio, cucina, camera con bagno, disimpegno, cameretta, zona lavanderia, con una superficie calpestabile di circa 52 mq più la superficie del balcone con veranda di circa 10.20 mq.

La superficie lorda complessiva del lotto unico è di circa 160 mq, con una superficie commerciale vendibile di circa 168 mq.

Lo stato dei luoghi è totalmente difforme dal grafico catastale attuale in ordine al frazionamento fisico del subalterno 107 in due alloggi distinti autonomamente utilizzabili, con aumento della superficie catastale e del numero complessivo di vani.



L'immobile è stato costruito in assenza di titoli edilizi e per la sanatoria delle opere abusive fu presentata una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 3613 del 28.02.1995, in attesa di istruzione. Lo stato dei luoghi è totalmente difforme dal grafico allegato alla domanda di sanatoria, con frazionamento fisico dell'immobile in due distinti alloggi più aumento di superficie e cubatura, con abusi edilizi allo stato non sanabili che hanno trasformato l'oggetto della pratica in un organismo edilizio completamente diverso e perciò molto probabilmente suscettibile di diniego della sanatoria richiesta.

Presso il servizio antiabusivismo edilizio del SUE del comune di Napoli, non sono stati reperiti fascicoli di contenzioso amministrativo e/o procedure RE.S.A. a carico degli esecutati o del dante causa, relativi ad eventuali abusi edilizi riscontrati dalla p.a. su questo cespite.

Pervenuto agli esecutati in virtù di Atto per Notaio Maria Luisa D'Anna del 20.12.2007, repertorio 96345, trascritto il 28.12.2007 ai nn. 51255/25856 dei RR.II. di Napoli 1.

Prezzo base di vendita: V = € 108.800,00 (eurocentottomilaottocento/00) in cifra tonda.

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 Maria Luisa D'Anna del 20.12.2007, repertorio 96345, trascritto il 28.12.2007 ai nn. 51255/25856 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto da [REDACTED] dell'unità immobiliare così descritta: *"appartamento sito in Napoli alla via Padula n. 89, piano terra, interno 2, composto da 5 vani e mezzo catastali, confinante con pianerottolo, con appartamento attiguo e con area scoperta; in catasto fabbricati del comune di Napoli, al foglio 10 della sez. PIA, p.lla 623, sub 107, categ. A/3, vani 5.5, R.C. euro 511,29."* (in allegato 8, copia acquisita presso lo studio del notaio).

Al dante causa, la piena ed intera proprietà del suolo su cui è stato costruito il fabbricato ed il bene in esame era pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Luigia Finoja Sanseverino dell'11.10.1979, repertorio 17662, trascritto il 17.10.1979 ai nn. 16721/12959 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto da [REDACTED] di un appezzamento di terreno sito in Pianura della estensione di circa 2.000 mq,

individuato catastalmente nel tipo frazionamento n. 601/78 con la particella 95/b (mappale p.lla 623) del foglio 91, di are 20 (in allegato 9, trascrizione atto reperita presso i RR.II.)

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 "B-Agglomerati recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione edilizia dal secondo dopoguerra in poi" 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.

In questa zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con sostituzione a parità di volume, subordinati al rilascio di titoli edilizi diretti, oltre a più radicali interventi di ristrutturazione urbanistica, programmati sulla base di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, da redigere nel futuro sulla scorta della disciplina d'ambito prevista per la riqualificazione urbana dell'intero quartiere Pianura.

La destinazione d'uso (residenziale) dell'immobile è conforme alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, nella sottozona di riferimento.

L'edificio rientra nel perimetro della "Zona rossa" dell'area a rischio vulcanico "Campi Flegrei". Infine non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela paesaggistici, archeologici, geomorfologici, militari, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana.

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

Dagli accertamenti eseguiti presso il SUE del comune di Napoli, ufficio condono edilizio, ufficio antiabusivismo edilizio, ciascuno per quanto di sua competenza, è risultato che:

Il complesso edilizio di cui sono porzioni i beni in esame fu costruito in totale assenza di titoli edificatori autorizzativi rilasciati dalla p.a.

Per la sanatoria della costruzione abusiva dell'intero complesso, dagli aventi diritto furono presentate diverse istanze di condono ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successivamente dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724.

In particolare, per ciò che riguarda l'immobile *de quo*, fu presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di possessore ed avente interesse, una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 3613 del 28.02.1995 (in allegato 10), avente ad oggetto la richiesta di sanatoria

della costruzione abusiva di un alloggio posto al piano rialzato di un edificio composto da tre piani fuori terra, ad uso abitativo, oltre un piano seminterrato adibito a deposito, il tutto realizzato in totale assenza di licenza edilizia o concessione, con abusi ultimati entro il 15 marzo 1985.

La domanda è corredata da: modello con scheda abusi e quantificazione oblazione ed oneri concessori, perizia giurata, rilievi fotografici solo degli esterni del fabbricato con individuazione dell'immobile, scheda di denuncia di variazione catastale del 7.12.1994 con cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione con relativo grafico, ricevute di pagamento intera oblazione e degli oneri concessori, grafico dello stato dei luoghi, senza successive integrazioni.

Detto questo, da ulteriori ricerche presso l'ente, non sono stati reperiti eventuali comunicazioni successive o provvedimenti di diniego.

Allo stato quindi la pratica non è stata definita in quanto è carente della documentazione occorrente per la sua istruzione (*grafico dello stato dei luoghi e repertorio fotografico aggiornato all'attualità, dichiarazione sostitutiva di notorietà, relazione tecnica asseverata, certificato di idoneità statica all'attualità, ricevute di pagamento del saldo di diritti di segreteria ed oneri concessori, interessi legali, ecc.*).

Infine, dalle approfondite indagini eseguite presso il servizio antiabusivismo edilizio e dallo studio della pletorica documentazione inviata dall'ente, non sono stati reperiti fascicoli di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. a carico degli esecutati o del dante causa, relativi ad ulteriori abusi edilizi riscontrati dalla p.a. su questo cespite.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la documentazione tecnica allegata alla domanda di condono del 1995 (*grafico dello stato dei luoghi, scheda catastale del 1994, relazione tecnica, ecc.*), l'attuale consistenza immobiliare risulta totalmente difforme dall'oggetto della domanda di condono, in ordine al frazionamento abusivo dell'unità immobiliare in due distinti alloggi e non comunicanti tra loro, dotati di ingressi indipendenti, oltre all'aumento di superficie e cubatura, residenziale e non residenziale, costituiti da un volume edilizio (suddiviso internamente in più locali) realizzato sull'originario terrazzo, lato sud, più una veranda realizzata su una parte del balcone, lato est, prospiciente l'area scoperta comune.

Sulla base di quanto sopra esposto, la scrivente ritiene che:

- Nel caso di specie, trattasi di intervento abusivo eseguito su un immobile oggetto di domanda di sanatoria, non ancora esitata: quindi imprescindibilmente vale il principio dell'impossibilità di

attivare la richiesta di procedure legittimanti disarticolate per opere legate da un rapporto di funzionalità.

- La pratica di condono n° 3613/1995, ancora in attesa di definizione, molto probabilmente non può avere esito positivo con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria poiché, in caso di istruttoria della pratica (ove mai concessa dall'ente la possibilità di integrazione del fascicolo), dalla nuova documentazione prodotta agli atti, risulterebbe palesemente che lo stato dei luoghi dell'immobile è stato totalmente alterato, con modifiche non qualificabili come mere opere di completamento (*le uniche ammissibili in corso di istruttoria, secondo consolidata giurisprudenza*) bensì classificabili come nuove opere edilizie che hanno trasformato l'immobile in un organismo edilizio totalmente diverso e non più riconoscibile come quello oggetto della richiesta, costituendo in tal senso un fondato motivo di diniego della domanda stessa.
- Infine le opere abusive complessivamente riscontrate e descritte non sono in alcun modo sanabili, in particolare:
 - Non sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (*accertamento di conformità*), poiché si tratta di opere eseguite in difformità dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale attualmente vigente nella zona di riferimento.
 - Non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché l'epoca di realizzazione delle dette opere e le ragioni del credito per cui si procede (contratto di mutuo del 2007) 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.

Premesso tutto ciò, nella quantificazione del prezzo base di vendita del lotto unico, si terrà conto della particolare storia urbanistica e di tutte le problematiche descritte.

Certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, trattandosi di immobile abusivo in attesa di sanatoria.



Il certificato di destinazione urbanistica.

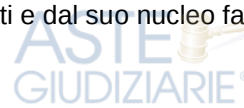


Per il bene oggetto della presente relazione non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di edificio urbano di un complesso edilizio realizzato in una zona densamente urbanizzata, interna al perimetro del centro abitato.



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

Il compendio pignorato è occupato da uno degli esecutati e dal suo nucleo familiare.



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

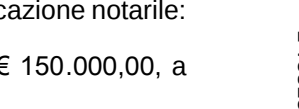
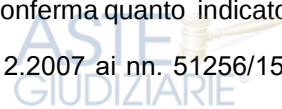
Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono trascritti provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolano 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 pendenti, provvedimenti giudiziali o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.



In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità (*in allegato 7*) si conferma quanto indicato in certificazione notarile:

Iscrizione di ipoteca volontaria ipotecaria del 28.12.2007 ai nn. 51256/15536 per € 150.000,00, a garanzia di un mutuo di € 100.000,00, concesso con atto per Notaio Maria Luisa D'Anna, rep. 96346, a favore di Banca per la Casa S.p.A., sede Milano, contro gli esecutati, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile.



Trascrizione di pignoramento del 28.11.2023 ai nn. 34046/26333, derivante da atto di pignoramento del 30.10.2023, repertorio 17961, a favore di OLYMPIA SPV s.r.l., sede Conegliano (TV), contro gli esecutati, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui essi insistono 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.

Non è stato possibile assumere alcuna informazione in merito all'amministrazione condominiale ed alla ripartizione delle spese di gestione delle parti comuni.

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

Per la valutazione del bene pignorato, trattandosi di immobile parzialmente allo stato rustico e quindi non suscettibile nell'immediato di produrre reddito, si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo. Questa metodica estimativa è basata 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 determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare e del contesto in cui è ubicato, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche ed allo stato di conservazione.

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, in una zona periferica del quartiere Pianura, costituita da un aggregato di edifici con destinazioni d'uso molteplici (commerciale-industriale-residenziale) che si sono sviluppati nell'area a monte di via Provinciale Montagna Spaccata, in assenza di un progetto organico ed occupando man mano le aree residuali dei suoli originariamente agricoli, in particolar modo quelle poste in prossimità degli assi viari, tra cui via Domenico Padula, fino ad assumere dagli anni Ottanta dello scorso secolo le caratteristiche di aggregati urbani consolidati.

L'intera zona è in attesa di un'adeguata pianificazione di tipo attuativo, con interventi mirati di risanamento e riqualificazione degli edifici esistenti in uno stato di conservazione complessivamente mediocre, oltre alla realizzazione di una rete adeguata di attività commerciali, di attrezzature e di servizi pubblici e privati, per una valorizzazione dell'edificato esistente all'interno del quartiere.

Tutto ciò rende mediamente appetibili gli immobili ordinari compravenduti, con una discreta ricettività del mercato immobiliare di zona.

Le risultanze delle indagini effettuate presso gli operatori accreditati del settore e presso i borsini immobiliari, hanno rilevato che i valori unitari, attribuiti ad immobili ordinari, oggetto di recenti compravendite nel comune di Napoli, sono oscillati nella forbice: $V = \text{€}/\text{mq}$ 1.300,00/2.000,00 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*).

Sulla base delle quotazioni suddette, nell'ipotesi di immobili, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, ricadenti in zone limitrofe a quella di interesse, può essere assunto come parametro di riferimento un valore unitario di circa 1.600,00 € per mq di superficie commerciale.

Questo valore deve essere ora riferito al compendio immobiliare in esame, in relazione alle sue precipue caratteristiche, per cui tenuto conto:

- Della particolare storia urbanistica del bene, trattandosi di immobile oggetto di domanda di sanatoria non ancora esitata, con lo stato dei luoghi totalmente difforme dall'oggetto della richiesta di condono, da ritenersi abusivo con abusi edilizi non sanabili, in base alla disciplina urbanistica ed alle normative vigenti alla data odierna;
- Dell'eventualità che in futuro possano essere emessi dalla p.a. provvedimenti repressivi, con adozione di misure sanzionatorie, di natura pecuniaria o di riduzione in pristino;
- Dello stato di possesso dell'immobile, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso del bene;
- Del particolare stato di conservazione, trattandosi di immobile parzialmente allo stato rustico con lavori edili in fase di completamento;
- 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;

si ritiene che il valore virtuale in precedenza individuato per un immobile urbanisticamente legittimo e commerciabile in condizioni di libero mercato, in uno stato di conservazione normale, debba essere deprezzato con i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Per l'assenza di conformità urbanistico-edilizia e di coerenza catastale oggettiva, si ritiene congruo un coefficiente di deprezzamento di 0.50.
- Per lo stato di conservazione accertato, al valore unitario prescelto si ritiene applicabile un coefficiente di deprezzamento di 0.90.
- Per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per mancanza di qualità del bene venduto, si ritiene applicabile un deprezzamento nella misura percentuale del 10%.

Con un Prezzo base di vendita del Lotto unico di superficie commerciale vendibile di circa 168 mq pari a:

V = € 108.800,00 (eurocentoottomilaottocento/00) in cifra tonda.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e non rientrano nei casi previsti 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 depositato in atti, risulta che il 3 settembre 2007 gli esecutati hanno contratto matrimonio, optando per il regime di comunione dei beni.

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 immobile ad uso abitazione di tipo economico, in Napoli, via Domenico Padula n. 89, posto al piano rialzato (piano terra catastale), interno 2, con l'ingresso originario dalla porta, sulla sinistra, per chi sale, del pianerottolo di invito del blocco scala condominiale, attualmente frazionato fisicamente in due alloggi (A e B), non comunicanti tra loro, aventi ingressi indipendenti.

Riportato in Catasto fabbricati di Napoli alla Sez. PIA, foglio 10, particella 623, sub 107, categ. A/3, cl. 1, cons. 5.5 vani, R.C. euro 511,29.

L'appartamento A, con ingresso dalla scala comune, attraverso la porta sulla sinistra del pianerottolo condominiale, per chi sale, è composto da: soggiorno con nicchia-armadio a muro, cucina-pranzo, camera con bagno, lavanderia, ripostiglio, oltre ad un balcone con affaccio sull'area scoperta comune, con una superficie calpestabile di circa 102 mq più la superficie del balcone di circa 7.70 mq.

L'appartamento B, con ingresso dall'area scoperta comune, attraverso una balconata chiusa da una veranda, è composto da: zona di ingresso posta sul balcone con veranda, ripostiglio, cucina, camera con bagno, disimpegno, cameretta, zona lavanderia, con una superficie calpestabile di circa 52 mq più la superficie del balcone con veranda di circa 10.20 mq.

La superficie lorda complessiva del lotto unico è di circa 160 mq, con una superficie commerciale vendibile di circa 168 mq.

Prezzo base di vendita: V = € 108.800,00 (eurocentottomilaottocento/00) in cifra tonda.

Con la presente relazione, completa degli 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 6 maggio 2025

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	GRAFICO 1 DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO 2	GRAFICO 2 DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE SUB 107
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE CATASTALE PREGRESSA SCHEDA 1562
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE CATASTALE EX PARTICELLA DI TERRENO
ALLEGATO 7	ISPEZIONI IPOTECARIE SU IMMOBILE
ALLEGATO 8	ATTO DEL 2007 IN FAVORE DEI DEBITORI
ALLEGATO 9	TRASCRIZIONE ATTO DEL 1979 IN FAVORE DEL DANTE CAUSA
ALLEGATO 10	RISPOSTE SUE DEL COMUNE DI NAPOLI