

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
TERZA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Anna Maria Diana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare N. 32/2017 R.G.E.

Promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., creditore pignorante;

In danno di:

XXXXXX, esecutato.

Creditori iscritti intervenuti:

Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

Custode giudiziario:

avv. Giulia Ricciardi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Architetto Francesca Palomby

Viale della Liberazione, 101- Napoli

Premessa

Alla sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083 -nominata Esperto con decreto del 6 luglio 2018- fu affidato dall'Ill.mo GE dott.ssa Anna Maria Diana l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132.

All'atto del conferimento d'incarico, fu nominato quale custode giudiziario, in sostituzione dell'esecutato, l'avvocato Susanna Di Giacomo, sostituita il 18/09/2018 dall'avvocato Giulia Ricciardi, a seguito di rinuncia all'incarico.

Oggetto di questa perizia è l'appartamento pignorato, sito nel comune di Trecase (NA), alla via Ciro Menotti n. XXX, primo piano, interno X

Il bene è stato pignorato con atto notificato il 2 febbraio 2017, repertorio XXXX, trascritto il 28/02/2017 ai nn. XXXXX/XXXX, in forza di un contratto di mutuo con garanzia ipotecaria, concesso all'esecutato XXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXXX con atto per Notaio Marco Licenziati del 22 febbraio 2006, repertorio XXXX.

Le indagini svolte dalla scrivente sul bene pignorato e sul debitore sono state integrate dai rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dell'accesso del 29 ottobre 2018, effettuato congiuntamente al custode giudiziario, come da Verbale redatto dalla stessa e depositato in atti.

Sulla scorta della documentazione in atti prodotta dal creditore procedente e di tutti gli accertamenti svolti personalmente presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, articolata per punti, per rispondere ai quesiti posti nel mandato.

Risposte ai quesiti

Quesito 1

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione prodotta dal creditore procedente ex art. 567, 2° comma c.p.c., è costituita da:

- 1) un certificato storico catastale del 20/03/2017 che alla data di trascrizione del pignoramento identifica univocamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, a partire dalla dichiarazione in Catasto con scheda del 23/09/1993.
- 2) un certificato ipotecario del 17/03/2017 a firma del Conservatore dei RR.LL., rilasciato per i seguenti soggetti e periodi di tempo:
 - a. XXXX, esecutato, nato a XXXX il XXXXXX. Ricerca solo delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni con esclusione di quelle cancellate) per il periodo che intercorre dal 22/02/2006 (data di acquisto dell'immobile) al 17/03/2017.

- b. XXXXX, dante causa, nato a XXXX il XXXXXX. Ricerca delle formalità a favore e contro (con esclusione delle formalità pregiudizievoli cancellate) per il periodo che intercorre dal 27/08/1979 (data di attribuzione con atto Diliegro della proprietà del terreno da cui è derivato per frazionamento il suolo, p.lla XXX, su cui insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile,) al 24/02/2006 (data di vendita dell'immobile all'esecutato).
- c. XXXXX, madre del dante causa, nata a XXXX il XXXXXX. Ricerca solo delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni con esclusione di quelle cancellate) per il periodo che intercorre dal 2/01/1997 al 18/10/2002 (data del decesso).
- 3) Nota di trascrizione dell'atto per Notaio Michele Diliegro del 27/08/1979, trascritta per la divisione il 24/09/1979 ai nn. XXXX/XXXX non inclusa nel certificato ipotecario di cui sopra.

La scrivente ritiene che la documentazione prodotta ex art. 567, 2° comma c.p.c., non sia completa.

E segnala che:

Nella certificazione delle trascrizioni non è individuato un atto derivativo ultraventennale, non potendosi di fatto considerare come tale l'atto Diliegro di donazione-divisione del 1979.

In questo atto infatti, con riferimento all'appezzamento di terreno (particelle XXX di 26.08 are e XXXX, già 330/g di are 12.10 dalle quali è derivata l'attuale particella XXXX) vi è la donazione dei diritti reali di proprietà di XXXXXX e la divisione tra i germani sia dei diritti reali donati dalla madre sia di quelli pervenuti *iure hereditatis* dal padre XXXXXX (XXXX, XXXXXX-XXXXXX), con attribuzione a XXX di quelle specifiche particelle.

Ed ancora nella trascrizione del citato atto appare chiaro che la particella di terreno, sulla quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile, è stata generata a seguito di una serie di passaggi e frazionamenti catastali (di cui si dirà dettagliatamente nel paragrafo sull'identificazione catastale) e che la stessa è stata acquistata dai coniugi XXXXXXXX e XXXXXX (XXXX, XXXXXX-XXXXXX) in ragione di ½ ciascuno con atto per Notaio Francesco Matrone del 1950.

In merito a questa circostanza (la successione legittima del *de cuius* trascritta l'8/03/1977 ai nn. XXXX/XXXX, e il titolo di acquisto ultraventennale in favore dei coniugi XXXXX e XXXXX) non vi è alcun riferimento nella certificazione né tantomeno vi è un certificato ipotecario sul *de cuius* XXXXX per il periodo occorrente.

Da ciò deriva anche l'incompletezza della ricerca ipotecaria eseguita per soggetto su XXXX, che si ferma alla data del 2/01/1997 e non si estende a tutto il periodo.

In Allegati 7,8,9,10,11,12 le ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente.

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli alla data di trascrizione del pignoramento

Sulla piena ed intera proprietà del bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 24/02/2006 ai nn. XXX/XXXX, per Ipoteca volontaria derivante da concessione di di mutuo fondiario con atto per Notaio Marco Licenziati del 22/02/2006, repertorio XXXX, a favore di "Banca UCB S.p.A"-sede Milano contro XXXX.
- Iscrizione del 09/06/2009 ai nn. XXX/XXXX dei RR.II. di Napoli 2, per Ipoteca legale iscritta ai sensi dell'art. 77 DPR 602/77, atto del 5/06/2009, repertorio XXXX/XX, favore di Equitalia Polis S.p.A., contro XXXX.
- Trascrizione 16/02/2011 ai nn. XXXX/XXXX di Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata del 10/11/2010, repertorio XXX, a favore di XXXX (Matera, 6/08/1963) contro XXX.
- Trascrizione del 28/02/2017 ai nn. XXX/XXXX di Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Torre Annunziata del 2/02/2017, repertorio XXXX, a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A."-sede Roma contro XXXX.

Reperimento della mappa catastale e del certificato di destinazione urbanistica

Per la corretta individuazione dei beni è stato acquisito presso l'Agenzia del Territorio lo stralcio cartografico di zona. In Allegato 3, vax catastale.

Dal raffronto della mappa catastale con lo stralcio aerofotogrammetrico e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella XXX del foglio XX identificativa dell'edificio e dell'immobile *de quo* è correttamente individuata.

Per il bene pignorato, trattandosi di porzione di edificio urbano autonomamente utilizzabile, non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Acquisizione estratto di matrimonio

L'estratto di matrimonio dell'esecutato non risulta in atti.

Dall'estratto acquisito dalla scrivente presso il comune di Casoria (in Allegato 13), risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio il XXXXXX con XXXX, nata a XXXX il XXXXXX, scegliendo il regime della separazione dei beni.

Pertanto, trattandosi di bene acquisito prima del matrimonio ed in assenza di qualsivoglia fondo patrimoniale costituito successivamente tra i coniugi, esso resta di piena ed intera proprietà dell'esecutato.

Acquisizione e verifica dei titoli di proprietà

Dalla scrivente sono stati verificati i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di compravendita per Notaio Marco Licenziati del 22/02/2006, repertorio XXX, in favore dell'esecutato. In Allegato 5, copia acquisita dalla scrivente .

- Atto di donazione e divisione per Notaio Michele Diliegro del 27 agosto 1979, repertorio XXXX, in favore del dante causa, tra gli altri (*visionato presso l'Archivio Notarile*).

Quesito n° 2

Descrizione materiale dei beni pignorati

L'appartamento pignorato è ubicato nel comune di Trecase, alla via Ciro Menotti, in una zona periferica e collinare posta a monte dell'autostrada Napoli-Salerno, in un'area prossima al confine con il comune di Boscotrecase, con originaria vocazione agricola ed in via di espansione residenziale, a seguito della trasformazione degli originari fabbricati colonici e masserie.

Esso è porzione di un edificio, con ingresso dal civico XXX, di forma regolare, composto da piano terra più due piani, ad uso abitativo, oltre il terrazzo di copertura.

E' stato costruito alla fine degli anni Ottanta dello scorso secolo come palazzina familiare ed è dotato di un'area scoperta circostante la costruzione, attrezzata con aiuole e vialetti pedonali, direttamente comunicanti sia con l'ingresso carrabile dal civico XXX, sia con l'area di parcheggio attigua (una particella diversa, intestata ai primi danti causa), che si caratterizza come area a servizio della palazzina.

Esso si presenta in un mediocre stato manutentivo, con le seguenti finiture: facciate rifinite con intonaco e tinteggiatura; aperture con ornate lisce e serramenti in alluminio e persiane napoletane; ampie balconate con solette aggettanti e parapetti in muratura; corpo scala con gradini in granito sardo e pareti e soffitti rifiniti con pittura lavabile.

Dal portone si accede direttamente al corpo scala che disimpegna gli appartamenti ai piani superiori.

All'appartamento, distinto con l'interno XX, si accede dalla porta a destra (per chi sale) del pianerottolo di sbarco della scala.

Esso è composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno, due camere, cucina-tinello con cucinotto annesso, due bagni, oltre a due balconate su cui si affacciano tutti gli ambienti.

L'appartamento presenta buone caratteristiche di esposizione, soleggiamento, aerilluminazione, dovute alla presenza di un ampio ingresso centrale che costituisce la cerniera dell'appartamento: infatti mette in stretta comunicazione il soggiorno con la cucina-tinello, ed immette nella zona notte, con le due camere ed il bagno padronale.

L'immobile confina con: piazzale (p.lla XXX) di proprietà eredi XXXX ed XXXX, ad est; area scoperta e viale condominiali, a sud; appartamento di proprietà XXX (interno X, sub X) più scala comune, ad ovest.

Lo stato manutentivo è buono con le seguenti finiture: infissi in alluminio con vetrocamera completi di persiane napoletane in alluminio; porte interne in legno ad essenza con vetri decorati; pareti e soffitti rifiniti con pittura lavabile ed inserti a smalto; pavimentazione in piastrelle di gres con battiscopa coordinato; rivestimento in piastrelle con inserti decorati nella cucina e nei bagni, questi ultimi dotati di vasca intera nel

bagno padronale e cabina doccia nel secondo bagno, con apparecchi sanitari e rubinetterie di buona qualità.

L'immobile è dotato dei normali impianti tecnologici, elettrico, idrosanitario, di approvvigionamento del gas, apparentemente in buono stato e funzionanti.

In Allegato 1 , grafico dello stato dei luoghi. In Allegato 2, repertorio fotografico.

La superficie utile è di 109 mq, con una superficie scoperta di 36 mq, per un'altezza netta di 2.90 m.

La superficie commerciale è di 125 mq.

Essa è stata determinata come somma della superficie utile e calpestabile , incrementata della superficie delle pareti divisorie portanti e non portanti non eccedente il 10% della superficie utile, più la superficie dei balconi ragguagliata al 30% fino a 25 mq più il 10% per la parte eccedente.

Quesito n° 3

Formazione dei Lotti e prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di vendita

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

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento sito nel comune di Trecase (NA), via Ciro Menotti n. XXX, primo piano, interno XX, riportato in Catasto Fabbricati di Trecase (NA) al foglio XX, p.lla XX, sub XX, cat. A/2 cl. 4, vani 6.5, sup. cat. mq 136, R.C. € 587,47.

Confina con: piazzale (p.lla XX) di proprietà eredi XXXXXX ed XXXXX, ad est; area scoperta e viale condominiali, a sud; appartamento di proprietà XXXX (interno XXXX, sub 4) più scala comune, ad ovest.

Composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno, due camere, cucina-tinello con cucinotto annesso, due bagni, oltre a due balconate, di superficie utile calpestabile pari a 109 mq, più una superficie scoperta di 36 mq, per una superficie commerciale di 125 mq.

Lo stato dei luoghi descritto è difforme dalla consistenza rappresentata nella scheda catastale del 1993, in ordine ad una diversa distribuzione interna, ad una diversa sagoma delle due balconate con aumento di superficie delle stesse, oltre ad un aumento di superficie e cubatura, dovuto alla costruzione di un cucinotto parzialmente aggettante sulla balconata lato nord. Costruito in difformità dalla concessione edilizia n.8 del 25/07/1988, con istanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 724/1994, prot. 3137 del 30/03/1995, non ancora istruita e da integrare.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per Notaio Marco Licenziati del 22/02/2006, repertorio XXX, trascritto il 24/02/2006 ai nn. XXX/XXXX dei RR.II. di Napoli 2.

Prezzo base di vendita: € 146.000,00 (eurocentoquarantaseimila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 4

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

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

- Atto per Notaio Marco Licenziati del 22/02/2006, repertorio XXXX, trascritto il 24/02/2006 ai nn. XXXX/XXXX dei RR.II. di Napoli 2, con il quale l'esecutato, allora celibe, acquistava da XXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX, l'immobile *de quo* così descritto: *"appartamento facente parte del fabbricato in Trecase (NA; via Ciro Menotti n. XXX e precisamente: appartamento posto al primo piano, distinto con il numero interno 4, composto di quattro vani, oltre accessori, confinante con cassa scala, altra proprietà XXXX, affaccio su via Menotti, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Trecase (NA), al foglio XX, particella XXX, sub XX, categoria A/2, classe 4, vani 6.5, R.C. 587,47."* In Allegato 5.

Al dante causa la piena ed intera proprietà del suolo (su cui insiste l'edificio di cui è porzione il bene) era pervenuta in virtù di:

- Successione legittima al padre XXXXX, apertasi l'11 luglio 1976, (Den. XX, Vol. XXX dell'11/12/1976), trascritta in data 8/03/1977 ai nn. XXX/XXXX, con accettazione tacita di eredità trascritta il 29/01/2018 nn.XXXX/XXXX ed il 24/05/2018 ai nn. XXXX/XXXX a favore del coniuge XXXX e dei figli. Tra i beni caduti in successione, vi era anche la piena proprietà in ragione di 1/2 dell'appezzamento di terreno in Boscotrecase (*ora Trecase*), località via Langella, con entrostante fabbricato rurale, di superficie complessiva di 1 ettaro, 72 are e 93 centiare, riportato in Catasto rustico di Boscotrecase (*ora Trecase*), al foglio XXX, particelle: n. XX (frutteto), di are 11.06, n. XXX (vigneto) di are 34.85, n.XXX (frutteto) di are 95.01, n. 444 (vigneto) di are 26.08, n. XX (fabbricato rurale) di are 5.93." In Allegato 10, nota di trascrizione reperita. In Allegati 11 e 12, note di accettazione eredità.
- Atto di donazione e divisione per Notaio Michele Diliegro del 27 agosto 1979, repertorio XXXX, trascritto il 24/09/1979 ai nn. XXX/XXXX (donazione) e XXXX/XXXX (divisione) dei RR.II. di Napoli 2, con il quale XXXXXX (XXXX, XXXXXX), riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava in comune indiviso ai figli XXXX XXXX XXXX tutti i beni di sua proprietà e tra gli altri: la nuda proprietà in ragione di 1/2 dell'appezzamento di terreno in Boscotrecase (*ora Trecase*), località via Langella, con entrostante fabbricato rurale, di superficie complessiva di 1 ettaro, 72 are e 93 centiare, di cui al punto precedente. Con lo stesso atto i germani procedevano alla divisione dei beni donati dalla madre e di quelli pervenuti per successione legittima del padre XXXXX (XXXX, XXXXXX), tra i quali anche la piena proprietà in ragione di 1/2 dell'appezzamento di terreno di cui sopra. Al dante causa XXXX, venivano attribuiti i seguenti diritti reali: quota di piena proprietà in ragione di 4/12 più nuda proprietà in ragione di 8/12 sulla porzione di detto terreno, identificata con

il mappale XXX di are 26.08 più il mappale XXXX di are 12.10 (ex XXXX derivata dal tipo frazionamento n. XXXX della particella XXXX di cui sopra). In Allegato 6, nota risultante in atti.

- Consolidamento della quota di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di XXXXX, avvenuto in data 18/10/2002.

A XXXX ed XXXX l'intero suolo di cui al punto precedente era pervenuto in virtù di:

- Atto per Notaio Francesco Matrone del 30/11/1950, registrato il 15/12/1950 al n. XXX, con il quale i coniugi acquistavano l'appezzamento di terreno dalla sig.ra XXXXX, allora riportato in Catasto rustico del comune di Boscotrecase al foglio XXX, particella XX, di estensione pari a 1 ettaro, 72 are e 93 centiare.

In ordine a questo ultimo atto, si evidenzia che dalle indagini eseguite presso i RR.II di Napoli 3, non è stato possibile reperire gli estremi della trascrizione.

Infine si precisa che l'atto del Notaio Diliegro del 1979 e quello del Notaio Francesco Matrone del 1950, in via preliminare sono stati visionati e verificati, raffrontandoli con le indagini eseguite presso l'Archivio del Catasto, ma la scrivente si dichiara disponibile ad una integrazione della relazione di consulenza laddove l'acquisizione degli stessi sia ritenuta indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

Quesito n° 5

Identificazione catastale dei beni pignorati.

Unità immobiliare ad uso abitazione, sita nel comune di Trecase (NA), via Ciro Menotti n. XXX (in Catasto senza numero civico), primo piano, interno XX.

Identificativi catastali: Trecase (NA), foglio XX, p.lla XXXXX, sub XXX, cat. A/2 cl. 4, vani 6.5, sup. cat. mq 136, R.C. € 587,47.

Intestati: XXXX, nato a XXXX, il XXXXXX, Proprietà 1/1.

I dati catastali identificano univocamente l'unità immobiliare a partire dalla dichiarazione in Catasto il 23/09/1993.

In Allegato 3, documentazione catastale reperita

Per ciò che riguarda il suolo su cui insiste l'edificio, da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto, con la comparazione delle mappe catastali attuali, di quelle storiche (di revisione e di impianto) e dei modelli cartacei dei Tipi di Frazionamento (mod. 12), si precisa che:

- Dal raffronto tra lo stralcio catastale di zona con lo stralcio aerofotogrammetrico e le ortofoto satellitari reperite sul web, la particella XXXX del foglio XX è correttamente individuata.

- La particella di cui al punto precedente ha una superficie catastale di 811 mq ed è stata costituita a seguito di approvazione di Tipo Mappale dell'11/03/1993 (prot. XXXXX) con il quale la particella XXXX di 2608 mq e la particella XXXX di 1210 mq venivano fuse e contestualmente frazionate, con la costituzione delle seguenti tre particelle derivate: XXX (ente urbano) di 811 mq, XXX (frutteto) di 2689 mq e XXX (frutteto) di 318 mq.
- A sua volta la particella XXXX (ex XXXX) di 1210 mq era stata generata a seguito di frazionamento (*Tipo frazionamento n. XXX del 24/11/1977, reperito dalla scrivente*) della particella XXX (ex XXX) di 9501 mq.

Le due particelle XXX di are 26.08 e XXX (ex XXXX) di are 12.10 erano state attribuite ad XXXXX (dante causa dell'esecutato), in virtù di atto di donazione-divisione per Notaio Michele Diliegro del 27/08/1979, repertorio XXX (si veda la ricostruzione dei passaggi di proprietà).

Ad abundantiam, si precisa che all'atto di cui sopra (in All. A, visionato dalla scrivente presso l'Archivio Notarile), è allegato lo stralcio cartografico del frazionamento dell'appezzamento di terreno in Catasto Terreni di Boscotrecase (non ancora Trecase poiché trattasi di frazionamento ante 1980) al foglio XXX, particella XXX.

Nel grafico, la porzione di suolo attribuita ad XXXX di complessive are 38.18 è individuata con le particelle XXXX (poi XXX) e XXXX, univocamente identificate nelle mappe storiche reperite presso l'Agenzia del Territorio.

Detto ciò, è confermata la continuità del trasferimento del bene *de quo* a partire dalle originarie particelle di terreno, XXXX e XXXX, dalle quali è derivato il suolo su cui insistono l'attuale fabbricato ed il bene pignorato.

Per completezza di esposizione, la scrivente precisa che:

- Non è stato possibile reperire il Tipo Frazionamento della particella XX, del foglio XXX, di estensione pari a 1 ettaro, 72 are e 93 centiare, originaria di tutte particelle di cui sopra, acquistata dai coniugi XXXX e XXX in virtù del citato atto per Notaio Francesco Matrone del 1950.
- Nelle mappe catastali storiche (di impianto e di revisione) rinvenute presso l'Archivio cartaceo del Catasto, l'appezzamento di terreno *de quo* è rappresentato già parzialmente frazionato nelle seguenti particelle: n. XXX, di are 11.06, n. XXX (fabbricato rurale) di are 5.93, n. XXX di 1 ettaro, 29 are e 86 centiare (poi XXXX a di are 34.85 e XXXXX di are 95.01), n. XXX di are 26.08.

In Allegato 4, documentazione catastale reperita sulla ex particella di terreno su cui insiste il fabbricato.

Quesito n° 6

Accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni ed i dati del pignoramento.

La descrizione sintetica del bene e gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli attuali e ne consentono la corretta individuazione e l'univoca identificazione.

Quesito n° 7

Verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e tra questa e lo stato dei luoghi.

Vi è corrispondenza tra la sintetica descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza in favore dell'esecutato e quella desumibile dalla planimetria catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi accertato, in ordine ad una diversa distribuzione interna, ad una diversa sagoma delle due balconate con aumento di superficie delle stesse, oltre ad un aumento di superficie e cubatura, dovuto alla costruzione di un cucinotto parzialmente aggettante sulla balconata lato nord.

Le difformità complessivamente riscontrate non consentono la univoca identificazione del bene.

Pertanto, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire detta denuncia per la regolarizzazione catastale, previa specifica autorizzazione del GE, con costi stimabili in € 500,00 compreso diritti catastali.

Quesito n° 8

Segnalare se l'identificativo catastale includa porzioni aliene non pignorate o se vi sia fusione fisica con gli immobili contigui.

Il bene pignorato non rientra nei casi previsti dal quesito.

Quesito n° 9

Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati

I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà e corrispondono ai diritti reali nella titolarità dell'esecutato, pervenuti allo stesso in virtù di atto per Notaio Marco Licenziati del 22 febbraio 2006, repertorio XXXX, per l'acquisto (da celibe) del bene da XXXX, nato a XXXX (XX), il 5 gennaio 1947.

I beni pignorati consistono in:

Appartamento in Trecase (NA), via Ciro Menotti n. XXX, primo piano, interno XXX, in Catasto Fabbricati del comune di Trecase al foglio XXX, particella XXXXX, sub XX.

Quesito n° 10

Strumento urbanistico

Il bene in esame ricade nella "Zona Agricola" del Piano Regolatore Intercomunale approvato dalla Regione Campania con Decreto 4569 del 28/05/1983.

Allo stato esso è ancora parzialmente vigente in attesa della definitiva approvazione del PUC adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 26/07/2018.

Tutto il territorio comunale di Trecase è sottoposto al vincolo ambientale e paesistico, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con parere vincolante della competente Soprintendenza.

Il comune di Trecase è qualificato come comune con rischio sismico di grado 2, dal 7 marzo 1981.

L'intero territorio del Comune di Trecase rientra nel perimetro della Zona rossa ad alto rischio (Zona Rossa 1) dell'area vesuviana, in cui vige il divieto dell'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, ad esclusione degli adeguamenti funzionali e di natura igienico sanitaria degli immobili esistenti.

L'immobile ricade in zona RUA di Recupero urbanistico-edilizio e restauro paesistico-ambientale del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.

Per l'edilizia residenziale esistente, che sia legittima da un punto di vista urbanistico, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia con sostituzione a parità di volume.

Quesito n° 11

Regolarità urbanistico-edilizia

Da quanto accertato presso il Settore Urbanistica-Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trecase, è risultato che:

- Per l'edificio di cui fa parte il bene in esame, era presentata dal proprietario del suolo, sig. XXXXX, una richiesta di concessione edilizia, pratica n. XXX, per la costruzione di un fabbricato colonico alla via Langella (ora via Ciro Menotti).
- Con provvedimento XXXX del 21/12/1987, veniva rilasciata dal Comune di Trecase l'autorizzazione paesaggistica, e veniva inviata tutta la documentazione alla Soprintendenza, competente per merito, per il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, trattandosi di immobile ubicato in zona vincolata ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 e s.m.i.
- In data 25/07/1988, veniva rilasciata al sig. XXXXXXXX la concessione edilizia n. XXX per la costruzione del fabbricato di cui sopra, composto da tre piani fuori terra.
- Con decreto del 1° luglio 1988, dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali era annullata l'autorizzazione di compatibilità paesistica XXX rilasciata dal comune, con notifica al Sindaco del Comune del 26/07/1988, prot. XXXX e notifica alle parti del 15/09/1988 a cura del messo comunale.
- Nelle more degli adempimenti di notifiche dal Ministero MIBAC al Comune e dall'Ufficio tecnico alle parti interessate (perfezionatisi solo a seguito di affissione all'albo pretorio), venivano iniziati i lavori, con denuncia del 27/07/1988.
- A seguito dell'inizio dei lavori, con contestuale comunicazione all'Ente del 27/07/1988, dall'Ufficio competente in materia di abusi edilizi non erano emessi provvedimenti sanzionatori (ordinanze di demolizione e/o provvedimenti di acquisizione al gratuita al patrimonio comunale) né venivano

emanati provvedimenti sanzionatori successivi, ai sensi dell'art. 33 del DPR 6 giugno 2001, n.380, (Interventi eseguiti in assenza o totale difformità dal permesso di costruire).

- Con protocollo XXXX del 30/03/1995, era presentata da XXXX, nata a XXXX il XXXXX, nella qualità di figlia di XXXX, un'istanza di condono edilizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724. Nella domanda, era chiesta la sanatoria dell'abuso edilizio consistente nella realizzazione di un appartamento al primo piano del fabbricato alla via Ciro Menotti con la trasformazione del porticato esistente in appartamento, il tutto riportato in Catasto fabbricati di Trecase, al foglio XXX, particella XXX, sub XXX. Nella domanda di sanatoria non vi era alcuna indicazione della concessione edilizia rilasciata a suo tempo.

Agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trecase, è stata reperita l'istanza, corredata da: modello di domanda con descrizione sintetica dell'abuso, atto di notorietà con tabella riepilogativa delle superfici da condonare più calcolo dell'oblazione, ricevuta di pagamento dell'intera oblazione.

In Allegati 14 e 15, documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trecase.

Allo stato la pratica è carente di tutta la documentazione necessaria alla sua istruzione e definizione e pertanto è improcedibile per totale carenza documentale.

Vi è da dire per converso che essa non è stata diniegata dall'ufficio e può ancora essere integrata nei termini previsti (31/12/2019).

Tutto ciò premesso, per la sua istruzione e definizione, la pratica dovrà essere integrata da: documentazione catastale, repertorio fotografico, grafici dello stato dei luoghi, titolo di proprietà, relazione tecnica asseverata, certificato di idoneità statica all'attualità, ricevute di pagamento del conguaglio dell'oblazione e di tutti gli altri oneri, parere favorevole di compatibilità paesaggistica della Soprintendenza ed altro.

In via forfettaria, tenuto conto dell'epoca e della tipologia di abuso, del saldo dell'oblazione maggiorata di tutte le sanzioni, degli oneri concessori oltre interessi legali, dei diritti di segreteria e di tutti gli altri oneri dovuti, compreso spese tecniche per l'integrazione della domanda, i costi complessivamente necessari per l'integrazione della domanda sono stimabili in € 15.000,00.

Per completezza di esposizione, si precisa che:

La tipologia di abusi per i quali si chiede il condono edilizio rientra nei casi di opere realizzate in assenza e/o difformità dalla concessione edilizia, non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico alla data degli abusi, nella misura prevista dalla Circolare esplicativa 2241 del 17/06/1995.

Le opere abusive di cui trattasi ricadono in zona soggetta ai vincoli di cui all'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., con parere vincolante della Soprintendenza anche in assenza di vincolo di inedificabilità assoluta.

Esse ricadono in "Zona Rossa ad alto rischio vulcanico" dell'area vesuviana soggetta ai vincoli di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 con divieto di incremento dell'edificazione a scopo residenziale, con vincolo apposto successivamente alla realizzazione degli abusi *de quibus*.

Pertanto esse rientrano ancora tra le opere suscettibili di sanatoria.

Infine, si evidenzia che:

Dal raffronto con il grafico catastale del 1993 (unica documentazione tecnica reperibile ed antecedente alla domanda di condono del 1995), lo stato dei luoghi accertato risulta difforme in ordine a: una diversa distribuzione interna, una diversa sagoma delle due balconate con aumento di superficie delle stesse, un aumento di superficie e cubatura, dovuto alla costruzione di un cucinotto parzialmente aggettante sulla balconata lato nord.

Quesito n° 12

Esistenza dell'attestato di certificazione energetica

Non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

In caso di necessità, i costi di redazione sono stimabili in € 200,00.

Quesito n° 13

Procedere alla divisione in natura in caso di immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile in esame è stato pignorato per l'intero e non ricade nei casi previsti dal quesito.

Quesito n° 14

Indicare lo stato di possesso degli immobili

Alla data dell'accesso l'immobile era occupato dall'esecutato.

Quesito n° 15

Acquisire eventuali provvedimenti esecutivi di assegnazione della casa coniugale

Il compendio pignorato non ricade nei casi previsti dal quesito.

Quesito n° 16

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul bene in esame non sono stati rilevati oneri o vincoli di natura giuridica, opponibili ai terzi e che possano pregiudicare la libera commerciabilità del bene.

Il bene pignorato non è sottoposto a particolari vincoli storici, artistici, di inalienabilità e di indivisibilità.

Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Non vi sono domande giudiziali trascritte, provvedimenti giudiziali o altre procedure esecutive pendenti.

Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non vi sono particolari vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, da quanto accertato dalla scrivente alla data odierna, si confermano quelle indicate nella documentazione ex art. 567, 2° comma cpc, in atti e già elencate in precedenza. In Allegati 7,8,9, ispezioni ipotecarie per soggetto.

In ordine ad eventuali vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario si precisa che, da quanto dichiarato dall'esecutato e verbalizzato dal custode giudiziario, nell'edificio non vi è amministrazione condominiale né tabelle millesimali.

Le spese comuni sono ripartite bonariamente tra i diversi proprietari, tutti parenti o affini, con un importo fisso di spese di gestione stabilito nella misura di € 20,00/30,00 .

Quesito n° 18

Verificare l'esistenza di domande giudiziali, provvedimenti giudiziali o di altri pesi

Non risultano domande giudiziali trascritte, provvedimenti giudiziali o altre procedure esecutive pendenti contro il debitore gravanti sull'immobile in esame.

Verificare l'esistenza di diritti demaniali, livello, censo, usi civici

Da quanto accertato presso gli uffici competenti:

L'edificio di cui è porzione il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

L'edificio ed il bene pignorato non sono gravati da censo o livello.

Il comune di Trecase è comune autonomo dal 1980 e fino a quella data esso è stato frazione del comune di Boscotrecase.

Nel territorio di pertinenza del comune di Boscotrecase (e quindi anche di Trecase) non vi sono terreni gravati da usi civici.

Quesito n° 19

Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la determinazione del più probabile “valore di mercato” dei beni in esame, si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo.

Questo procedimento -normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un discreto numero di transazioni- è basato sulle analisi di mercato e sulla comparazione dei beni da valutare con un certo numero di 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.

Nello specifico, il metodo si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da agenzie immobiliari accreditate operanti sul territorio con quelli ottenuti dai borsini immobiliari (di OMI dell'Agenzia delle Entrate, di BIN della Camera di Commercio, di Osservatorio Gabetti, di Osservatorio FIAIP e ACEN ed altri).

Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito ai cespiti da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di “apprezzare” o “deprezzare” i beni, in funzione di precipue caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini effettuate presso gli operatori accreditati del settore immobiliare e presso i borsini immobiliari, hanno rilevato che i valori unitari, attribuiti ad immobili simili ed oggetto di recenti compravendite, sono oscillati nella forbice: $V_m = \text{€}/\text{mq } 1.400,00/2.000,00$

Sulla base delle quotazioni suddette e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, dello stato di occupazione, dello stato di manutenzione e del valore d'uso dell'immobile, nell'ipotesi di immobili ricadenti nella microzona di riferimento e/o in zone limitrofe, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, può essere assunto come parametro di riferimento il seguente valore unitario: $V_m = \text{€}/\text{mq } 1.700,00$.

Questo valore deve essere ora riferito all'immobile in esame, in relazione alle sue precipue caratteristiche e pesi.

Tenuto conto:

- della particolare storia urbanistica del bene pignorato e dello stato di fatto in cui si trova, in base alla disciplina urbanistica ed alle normative vigenti alla data odierna;
- dell'eventualità che, nell'ipotesi di parere negativo nuovamente espresso dalla Soprintendenza sulla compatibilità ambientale e paesaggistica del bene, all'esito dell'istruttoria della domanda di condono, sia emesso dal comune di Trecase, un provvedimento di diniego, con adozione di provvedimenti sanzionatori, di natura pecuniaria e/o demolitiva;
- del valore d'uso dell'immobile;

si ritiene che il valore virtuale in precedenza individuato per un immobile legittimo e commerciabile, in condizioni di libero mercato, debba essere deprezzato con un coefficiente di omogeneizzazione di 0.80;

Con un valore di mercato, per la superficie commerciale di 125 mq come già analiticamente determinata:

$$V = \text{mq } 125 \times 1.700,00 \text{ €}/\text{mq} \times 0.80 = \text{€ } 170.000,00$$

Determinazione del Prezzo Base di vendita

In ossequio al dettato del novellato art. 568 c.p.c., come modificato dalla Legge 132/2015, il valore di mercato stimato va depurato di oneri e costi non eliminabili nel corso della procedura esecutiva e che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Tenuto conto:

- Dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia, stimati in € 15.000,00;
- Dei costi di regolarizzazione catastale, stimati in € 500,00;
- Dell'assenza di insoluti condominiali;
- Dello stato di possesso dell'immobile, occupato dall'esecutato, non opponibile alla procedura;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e per mancanza di qualità del bene venduto, per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento nella misura percentuale del 5%, pari a 8.500,00

il Prezzo base di vendita del Lotto unico è

V_{Lotto} = € 146.000,00 (eurocentoquarantaseimila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 20

L'immobile pignorato non è concesso in locazione e pertanto non ricade nel caso previsto dal quesito.

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 è di seguito indicato:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di appartamento sito nel comune di Trecase (NA), via Ciro Menotti n. XXX, primo piano, interno XXX, riportato in Catasto Fabbricati di Trecase (NA) al foglio XXX, p.lla XX, sub XX, cat. A/2 cl. 4, vani 6.5, sup. cat. mq 136, R.C. € 587,47.

Composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno, due camere, cucina-tinello con cucinotto annesso, due bagni, oltre a due balconate, di superficie utile calpestabile pari a 109 mq, più una superficie scoperta di 36 mq, per una superficie commerciale di 125 mq.

Prezzo base di vendita: € 146.000,00 (eurocentoquarantaseimila/00), in cifra tonda.

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo GE per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 8 giugno 2019

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- ALLEGATO 1** GRAFICO STATO DEI LUOGHI
- ALLEGATO 2** REPERTORIO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 3** DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO UNICO
- ALLEGATO 4** DOCUMENTAZIONE CATASTALE EX PARTICELLA DI TERRENO
- ALLEGATO 5** ATTO DEL 2006 IN FAVORE DELL'ESECUTATO
- ALLEGATO 6** NOTA ATTO DILIEGRO DEL 1979
- ALLEGATO 7** ISPEZIONE IPOTECARIA SULL'ESECUTATO
- ALLEGATO 8** ISPEZIONE IPOTECARIA SUL DANTE CAUSA
- ALLEGATO 9** ISPEZIONE AMPLIATA SU XXXX
- ALLEGATO 10** SUCCESSIONE XXXX
- ALLEGATO 11** ACCETTAZIONE EREDITA' NN. 3400-2018
- ALLEGATO 12** ACCETTAZIONE EREDITA' NN. 18026-2018
- ALLEGATO 13** ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI
- ALLEGATO 14** STRALCIO CONCESSIONE EDILIZIA
- ALLEGATO 15** ISTANZA DI CONDONO DEL 1995
- ALLEGATO 16** STATO DEI LUOGHI IN VERSIONE PRIVACY