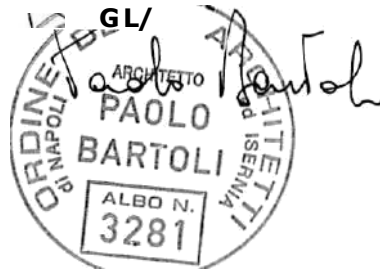


TRIBUNALE DI NAPOLI
14[^] Sezione Civile (ex 5[^] Bis)
Procedura di pignoramento immobiliare
Giudice Esecutore Dott.ssa Mariarosaria Stanzione

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudizio N. 864/2015 R.G.

Procedura di espropriazione immobiliare promossa
dalla XXXXXXXX
contro il Sig. XXXX e la Sig.ra XXXX

II C.T.U.
dott. arch. Paolo Bartoli



dott. arch. Paolo Bartoli — C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 5540
5, via Ascensione — 80121 Napoli — tel. e fax 081 19566850, celi. 335 5278713
[e-mail: arch.bartoli@hotmail.it](mailto:arch.bartoli@hotmail.it) — pec: paolo.bartoli2@archiworldpec.it

Tribunale di Napoli — 14^a Sezione Civile (ex 5^a Bis)
Procedura di pignoramento immobiliare
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura N. 864/2015 R.G.E.
XXXXXXX contro XXX e XXXX
Giudice Esecutore dott.ssa Mariarosaria Stanzione

INDICE

- | | |
|--|--------|
| 1. Premessa | pag. 1 |
| 2. Quesiti formulati al C.T.U. | pag. 1 |
| 3. Accessi effettuati | pag. 2 |
| 4. Risposta ai quesiti | pag. 3 |
| 5. Allegato n° 1 - Documentazione fotografica C.T.U. | |
| 6. Allegato n° 2 - Verbali di sopralluogo | |
| 7. Allegato n° 3 - Certificato notarile ipo-catastale ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. del notaio Salvatore Pantaleo del 28 gennaio 2016 | |
| 8. Allegato n° 4 - Copia dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28 ottobre 2015 | |
| 9. Allegato n° 5 - Vista ortofotogrammetrica del fabbricato sito in via Confalone n° 1 in Napoli | |
| 10. Allegato n° 6 - Rilievo metrico dello stato dei luoghi e calcolo delle quadrature | |
| 11. Allegato n° 7 - Visura storica per immobile e planimetria catastale rilasciate in data 25 febbraio 2016 | |
| 12. Allegato n° 8 - Copia atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 10 dicembre 1991, Repertorio n. 190572 Raccolta n. 41615 | |
| 13. Allegato n° 9 - Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Napoli in data 11.01.2016 | |
| 14. Allegato n° 10 - Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19.02.2001, Tav. 5 e 6 Zonizzazione | |

dott. arch. Paolo Bartoli — C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 5540
5, via Ascensione — 80121 Napoli — tel. e fax 081 19566850, celi. 335 5278713
[e-mail: arch.bartoli@hotmail.it](mailto:arch.bartoli@hotmail.it) — pec: paolo.bartoli2@archiworldpec.it

Tribunale di Napoli — 14^a Sezione Civile (ex 5^a Bis)
Procedura di pignoramento immobiliare
Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura N. 864/2015 R.G.E.
XXXXXXX contro XXX e XXXX
Giudice Esecutore dott.ssa Mariarosaria Stanzone

0. Allegato n° 11 - Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19.02.2001, Tav. 7 Centro storico — classificazione tipologica
1. Allegato n° 12 - Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, Norme di attuazione — testo coordinato
15. Allegato n° 13 - Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19.02.2001, Tav. 12 Vincoli geomorfologici in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 083/AC del 25 marzo 2004
16. Allegato n° 14 - Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Semestre 2 Anno 2020

PREMESSA

Il G.E. dott. Roberto Peluso in data 02.02.2016 nominava il sottoscritto dott. arch. Paolo Bartoli, con studio in Napoli (NA) alla Via Ascensione n° 5, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 3281 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n° 5540, in qualità di esperto estimatore ed il dott. XXX in qualità di custode nella procedura di stima promossa dalla XXX contro il Sig. XXX e la Sig.ra XXX, avente per oggetto l'immobile ubicato in Napoli alla Traversa Malta n. 3, piano terra, destinato a sede della società " XXX ".

In data 04.02.2016 il sottoscritto prestava verbale di giuramento in qualità di esperto estimatore. Gli originari incaricati hanno avviato le operazioni peritali sin dalla data dello 04.03.2016; in quella occasione era stata confermata la ricerca di una soluzione transattiva tra gli esecutati ed il creditore precedente, cosa che portava a soprassedere nel portare avanti dette operazioni per non far lievitare inutilmente i costi.

Nelle more di portare avanti il suddetto accordo, Il G.E. dott. Roberto Peluso veniva sostituito dalla dott.ssa Mariarosaria Stanzione ed il custode dottor Cola veniva sostituito dal dott. Federico Toledo. Dopo più rinvii dato che non si raggiungeva l'accordo tra le parti, il sottoscritto ed il dottor Toledo procedevano ad un ulteriore accesso in data 25.02.2020 nel corso del quale il debitore XXX riconfermava la ricerca in atto della soluzione transattiva fra le parti.

Nel frattempo l'emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del Covid — 19 ha di fatto ostacolato lo svolgimento normale delle operazioni peritali oltre ad aver portato l'emergenza alla chiusura al pubblico dei competenti uffici comunali che operano solo su appuntamento dando la precedenza alle urgenze.

In data 18.02.2021 lo scrivente chiedeva all'eccellentissimo Giudice Esecutore una istanza di proroga che veniva regolarmente accettata e concessa, e dopo alterne vicende l'udienza di comparizione delle parti rimaneva fissata per il 23.09.2021.

QUESITI FORMULATI AL C.T.U.

Come già affermato in precedenza il 04 febbraio 2016 il sottoscritto prestava il giuramento accettando l'incarico ed il G.E. che contestualmente poneva allo scrivente i seguenti quesiti :

- n° 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;**
- n° 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**
- n° 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;**
- n° 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;**
- n° 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;**
- n° 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;**
- n° 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;**
- n° 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;**
- n° 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;**
- n° 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;**
- n° 0: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;**
- n° 11: procedere alla valutazione dei beni;**
- n° 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;**
- n° 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

ACCESSI EFFETTUATI

Si sono effettuati tre sopralluoghi, di cui il primo che è stato espletato in data 04.03.2016, il secondo in data 25.02.2020 ed il terzo il 28 maggio 2021, tutti alla presenza dell'esecutato XXX; al primo accesso era presente l'allora custode giudiziario dott. Stefano Cola ed il sottoscritto esperto estimatore ed a causa della tarda ora raggiunta per spiegare all'esecutato lo

sviluppo delle operazioni peritali lo scrivente dopo un sopralluogo molto veloce ha deciso di rinviare l'inizio di dette operazioni ad un successivo accesso (Rif. Verbale di sopralluogo dello 04.03.2016 allegato). Dopo alterne e travagliate vicende a causa della pandemia, raggiunto telefonicamente il Sig. XXX, si è concordato un ulteriore accesso per il successivo giorno 25 febbraio 2020 dello stesso mese per entrare nell'immobile di cui alla presente procedura avviando in situ le operazioni peritali. In questa occasione era presente il nuovo custode giudiziario dott. Federico Toledo con cui si è proceduto ad una verifica dello stato dei luoghi sulla scorta dei documenti catastali reperiti dal sottoscritto (n.d.r.: visura storica e planimetria catastale) e si è quindi effettuata una prima battuta fotografica del compendio pignorato; in questa occasione si è potuto accertare che la planimetria catastale depositata presso il NCEU di Napoli ed agli atti della presente procedura non corrisponde allo stato dei luoghi e quindi si è rimandato il rilievo metrico del cespite oggetto del procedimento ad un successivo accesso da concordare (Rif. Verbale di sopralluogo del 25.02.2020 allegato). Al secondo accesso, così come riferito in precedenza era presente solo il Sig. XXX, già precedentemente identificato a mezzo documento di carta di identità.

Il terzo sopralluogo concordato con l'esecutato lo si è effettuato in data 28.05.2021 ed in questa occasione, in cui si è proceduto al completo rilievo metrico e fotografico del compendio, non era presente il custode giudiziario e lo scrivente non ha redatto alcun verbale.

RISPOSTA AI QUESITI

1° quesito: "*identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento* ".

In merito a quanto sopra l'esecutato Sig. XXX, nato a Napoli il 24.08.1945, detiene al 100%, la proprietà del cespite sito in Napoli alla Traversa Malta n° 3 per l'intero compendio, destinato a sede della società " XXX ". Detta proprietà è richiamata nella certificazione ipocatastale (Rif. Allegato n° 3: Certificato notarile ipo-catastale ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. del notaio Salvatore Pantaleo del 28 gennaio 2016) senza

alcuna possibilità di fraintendimento ma con alcuni errori: innanzi tutto la categoria catastale riportata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano della città di Napoli è la C2, in quanto a parere dello scrivente è rimasta la vecchia categoria quando il compendio era utilizzato come magazzino della Centrale del Latte, ma sicuramente non l'A2 come ha riportato il notaio Pantaleo nella sua certificazione e credo sia un refuso in quanto fra l'altro non risulta da alcuna parte; a ciò si aggiunge che la categoria catastale che appunto si ricava dalla visura catastale storica non corrisponde all'utilizzo che se ne fa attualmente in quanto il compendio a modesto parere dello scrivente dovrebbe essere accatastato come D1 Opificio . Inoltre l'indirizzo è privo di numero civico che è il n° 3

Il cespite pignorato oggetto della procedura è, come già detto, l'immobile sito in Napoli alla Traversa Malta n° 3, piano terra, destinato (n.d.r.: come riportato al Catasto) a magazzino o deposito, e più precisamente:

1. — Comune di Napoli, Sezione urbana VIC, Foglio 3, Particella 112, piano terra, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 281, superficie catastale totale mq. 314, zona censuaria 8, rendita catastale € 769,16.

L'immobile di cui sopra è esattamente riportato nell'atto di pignoramento (Rif. Allegato n° 4: Atto di pignoramento immobiliare notificato il 28 ottobre 2015) così come pure esatta risulta l'appartenenza; è invece sbagliata la consistenza in quanto non esiste area scoperta e quindi i mq. 150.00 che vengono richiamati non si possono riscontrare in quanto gli esecutati hanno coperto abusivamente l'area cortilizia precedentemente all'aperto.

2° quesito: *" elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto "*.

Il cespite oggetto della procedura si trova in una zona periferica del Comune di Napoli, che rientra nella 4^a Municipalità — Poggioreale; è questa una zona con un'alta densità demografica caratterizzata da un'edilizia di basso livello e spesso degradata, come è il caso dell'edificio in esame posto appunto alla fine della Traversa Malta in prossimità del casello della Tangenziale di Corso Malta, come si può verificare dalla vista a volo d'uccello allegata (Rif. Allegato n° 5: Vista ortofotogrammetrica del fabbricato sito in Traversa Malta n° 3 in Napoli).

Il corpo di fabbrica degli esecutati era originariamente realizzato con una struttura in cemento armato, tamponature in muratura di tufo e coperture con lastre ondulate di fibrocemento e si articolava su un unico livello in corrispondenza di un lotto quasi trapezoidale lungo il cui lato più lungo era stato edificato un capannone monopiano; quest'ultima affermazione trova pure riscontro nella visura storica catastale dove si parla sempre ed unicamente di piano terra.

La residua parte del lotto, interposta fra il capannone ed il muro di confine che separa dalla proprietà aliena, era scoperta e destinata a spazio cortilizio all'aperto.

Illo tempore questo compendio era a servizio della Centrale del Latte di Napoli ed utilizzato come deposito, cosa che trova appunto riscontro nella succitata visura catastale dove appunto la categoria tuttora presente è C/2 che individua i cespiti utilizzati come " magazzino o deposito "; infatti nelle foto allegate risalenti al periodo dell'acquisto del compendio ad opera dell'esecutato XXX e scattate immediatamente prima della ristrutturazione eseguita nei primi anni '90 (vedi foto 1 e 2 della documentazione fotografica allegata), si notano al centro dello spazio cortilizio all'aperto cataste di cassette di plastica che servivano appunto a stoccare le bottiglie del latte prodotte dalla Centrale cittadina.

Con il cambio della proprietà sono state eseguite le opere di ristrutturazione precedentemente richiamate, realizzando un primo piano destinato ad uffici, sovrapposto all'area in testa al capannone ed ubicato a sinistra dell'entrata dalla strada; quindi un ulteriore corpo posto sulla destra entrando dal portone metallico scorrevole ed infine una copertura in carpenteria metallica posta a protezione dello spazio cortilizio all'aperto.

Il manufatto in esame presenta uno stato d'uso molto scadente, con alcune zone in evidenti condizioni di abbandono.

Come già affermato il compendio oggetto della procedura è unico e di quadratura non eccessiva, in proprietà esclusiva dell'esecutato Sig. XXX, in regime di comunione dei beni con la consorte Sig.ra XXX; in considerazione pure del generale stato di abbandono della zona circostante non si pone il problema della suddivisione in lotti considerandolo ovviamente un lotto unico , ritenendo che un'ipotetica parcellizzazione della proprietà sarebbe più un motivo ostativo per il possibile acquisto che non una semplificazione.

Si precisa che non è costituito alcun Condominio, e pertanto non vi sono oneri condominiali.

Ciò premesso quindi lo scrivente passa alla sommaria descrizione dell'immobile in esame.

Il cespite come già riportato ricade in Napoli, al civico 3 della Traversa Malta, e sostanzialmente si articola prevalentemente su un livello ad eccezione di due zone dove si è ricavata un'ulteriore superficie al 1° piano. Trattasi di un compendio il cui sviluppo in pianta è assimilabile ad un trapezio irregolare che si incunea fra due proprietà aliene , ad est ed ad ovest, confinando a nord con un'area verde ed a sud con la Traversa Malta.

Lo scrivente nel corso del 3° accesso utile, con l'ausilio del geom. Daniele Visconti, ha provveduto ad effettuare un rilievo metrico dell'immobile in quanto a seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio del Nuovo Catasto Edilizio della Città di Napoli è stata trovata una planimetria non conforme allo stato dei luoghi, documento necessario per poter ricavare le quadrature da individuare ai fini della stima economica (Rif. Allegato n° 6: Rilievo metrico dello stato dei luoghi e calcolo delle quadrature).

Incrociando le risultanze delle succitate ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio e la graficizzazione del rilievo effettuato è stato confermato quando riportato in precedenza, e cioè che relativamente a questo immobile sono state eseguite varie opere abusive. Difficilmente a modesto parere dello scrivente la proprietà del compendio, gli esecutati, potrà dimostrare la titolarità e la liceità delle sopraelevazioni ma soprattutto l'aumento di volume generato dalla copertura dello spazio cortilizio, in quanto detta copertura eseguita ai primi degli anni '90 essendo addossata per tre lati alla muratura (n.d.r.: cosa che appare più che evidente dal particolare della vista ortofotogrammetrica) configura nuovi volumi e quindi il sottoscritto ritiene che sarà necessario d'un canto considerare la demolizione di tutti detti volumi abusivi e quindi procedere alla redazione del nuovo DOCFA per aggiornare soprattutto la documentazione planimetrica , risalente a ben 42 anni fa, per poi eventualmente poter procedere alla vendita all'asta .

La superficie interna lorda dei volumi assentiti è pari a mq. 257.00, con un'altezza media pari a ml. 5.60 in corrispondenza del capannone dove sono collocate tutte le macchine necessarie per le lavorazioni, mentre per la zona degli spogliatoi e del locale tecnico abbiamo un'altezza di poco superiore ai ml. 2.20; l'area cortilizia, in precedenza scoperta ha una superficie globale pari a mq. 163.00 ed un'altezza di ml. 5.10 al di sotto della copertura aggiunta abusivamente.

Un discorso particolare merita la zona servizi. Infatti in corrispondenza di quest'area avente la stessa altezza dell'adiacente capannone, si è realizzato un ulteriore piano destinato ad ufficio con un'altezza di circa ml. 3.00, che si raggiunge grazie alla scala metallica giustapposta alla parete

di separazione dalla superficie destinata ai macchinari. Con questo lo scrivente vuole intendere che il piano realizzato in epoca successiva è contenuto nella volumetria originaria del capannone e quindi potrebbe essere licitato con una SCIA in sanatoria previa deposito presso il Genio Civile della progettazione e delle verifiche necessarie relative al solaio aggiunto.

La stessa cosa non si può dire per quanto riguarda il volume giustapposto allo spazio occupato dal locale tecnico, che originariamente come si può pure evincere dalle foto risalenti a prima del 1991 ed allegate alla presente CTU, lo spazio originario era monopiano, e pertanto la volumetria superiore è abusiva ed in quanto tale va demolita per ripristinare lo statu ante.

Come già anticipato in precedenza la stessa sorte deve subire la copertura dello spazio cortilizio, e con essa il volume abusivo realizzato al piano terra posto sulla destra entrando dopo il cancello scorrevole.

Ben poco c'è da dire sugli interni di questo compendio e si rimanda alla documentazione fotografica; ma da quest'ultima una cosa si può evincere e cioè il notevole stato di abbandono e degrado del tutto. Oramai gli spazi sono fruiti solo ed unicamente dall'esecutato XXX, saltuariamente coadiuvato da qualche operaio.

Il cespite è sprovvisto di APE (n.d.r.: attestato di prestazione energetica) ed il costo per la redazione di esso, necessario per un'eventuale alienazione, compreso la trasmissione telematica all'ente preposto, è pari ad € 150,00 (dico Euro centocinquanta/00) oltre maggiorazioni come da legge.

3° quesito: "procedere all'identificazione catastale del bene pignorato ".

Per la corretta identificazione del bene pignorato è stata reperita, ed allegata alla presente C.T.U., la visura storica catastale dell'immobile in esame e la relativa planimetria catastale (Rif. Allegato n° 7: Visura storica per immobile e planimetria catastale rilasciate in data 25 febbraio 2016).

Circa la planimetria catastale, il cui deposito presso l'Agenzia del Territorio risale al 12.06.1979, è chiaro ed evidente che non rispecchia l'attuale stato dei luoghi. Detta planimetria riporta lo stato allorquando il compendio era, come già detto, utilizzato come deposito della

Centrale del latte ed esisteva il capannone originario costituito da una stecca lunga circa 35.00 ml. e larga circa 7.00 cui era addossato uno spazio cortilizio scoperto.

Per quanto concerne la visura storica catastale si evince quanto segue: il cespite è riportato presso l'Ufficio Provinciale di Napoli dell'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, al Comune di Napoli, Sezione VIC, al Foglio 3, Particella 112, Zona Cens. 8, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 281 mq. , Superficie catastale Totale 314 mq. , Rendita catastale € 769,16, indirizzo via Traversa Malta, piano T, intestato al 100% a XXX nata a XXX il XXX.

4° quesito: " procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto ".

LOTTO UNICO: Quota di proprietà del 100% del compendio ubicato nel Comune di Napoli alla via Traversa Malta n° 3, al piano terreno; detto compendio è composto da un capannone con alle estremità due volumi adibiti il primo, in prossimità della strada, ad uffici e servizi e l'altro a volume tecnico (n.d.r.: centrale elettrica); tutti questi spazi sono adiacenti ad uno spazio cortilizio abusivamente coperto. Il complesso confina a Nord, Ovest ed a Nord-Est con proprietà aliene ed a Sd-Est con la via Traversa Malta . Detto compendio è riportato presso l'Ufficio Provinciale di Napoli dell'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, al Comune di Napoli, Sezione VIC, al Foglio 3, Particella 112, Zona Cens. 8, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 281 mq. , Superficie catastale Totale 314 mq. , Rendita catastale € 769,16, indirizzo via Traversa Malta, piano T; il complesso ricade al di fuori della perimetrazione del centro storico e detto fabbricato viene definito dalle tavole della zonizzazione quale agglomerato urbano di recente formazione Bb — Espansione recente; allo stato non è possibile reperire alcuna licenza edilizia.

PREZZO BASE € 180.000,00.

5° quesito: " procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato ".

Agli atti del processo è depositato un certificato notarile ipo-catastale ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. redatto dal Notaio Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, del 28 gennaio 2016, (Rif. Allegato n° 3: Certificato notarile ipo-catastale ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c.

del notaio Salvatore Pantaleo del 28 gennaio 2016) dal quale si evince l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente, tra il pignoramento per cui si procede ed i ventinove anni precedenti.

Lo scrivente ha comunque provveduto a procurarsi l'atto di compravendita (Rif. Allegato n° 8: Copia atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 10 dicembre 1991, Repertorio n. 190572 Raccolta n. 41615) con cui l'esecutato XXX ha acquistato il compendio in esame.

Da questo documento si evince che in data 10 dicembre 1991 l'esecutato XXX nato a XXX il XXX, Codice Fiscale XXX, acquista la piena proprietà, in regime di comunione dei beni, del compendio in esame da XXX nato a XXX il XXX, Codice Fiscale XXX.

Alla pagina 2 del succitato atto viene sommariamente descritta la consistenza del cespite, ed il notaio afferma: "... (*locale deposito*) *alla 3A Traversa Corso Malta senza numero civico, della superficie di circa mq. 283, con annesso spazio scoperto di circa mq. 150, in un sol corpo confinante da un lato con la strada, da un secondo lato con proprietà Soma, e con terzo lato con proprietà Antonia e Raffaella Tucci* "e più avanti, alla pagina 3 il notaio Tafuri chiarisce che l'arch. Imbimbo Giuseppe sotto la propria responsabilità dichiara: "... *ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 l'immobile oggetto della presente vendita esisteva da epoca precedente al 1° settembre 1967* ".

Ed ancora alla stessa pagina più avanti il Notar Tafuri precisa: " ... *la parte acquirente (dichiara) di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni* ".

L'immobile pignorato di cui alla presente procedura infatti risulta in piena proprietà dell'esecutato XXX, in regime di comunione dei beni con la consorte XXX.

XXX nato a XXX il XXX risulta coniugato in regime patrimoniale della comunione legale dei beni avendo contratto matrimonio in data XXX con XXX nata a XXX il XXX (Rif. Allegato n° 9: Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Napoli in data 11.01.2016).

6° quesito: " verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".

Come già affermato in precedenza il compendio in esame presenta più problemi da dover sanare perché lo stesso possa essere alienato. Mentre non è il caso di fossilizzarsi in merito alla attuale destinazione d'uso perché chiaramente a chi eventualmente acquista può anche essere soddisfacente la destinazione ufficiale quale deposito o magazzino e non interessare che questa destinazione non sia conforme con l'uso che ne fa la GALVANICA s.a.s., cosa diversa sono gli aumenti di superficie e/o di volumetria.

Ho già avuto modo di esprimermi in merito alla differenza fra il piano aggiunto in corrispondenza degli uffici all'ingresso e ciò potrebbe essere liceitato con opportune pratiche in sanatoria prima presso il Genio Civile e poi presso la competente Municipalità, poichè ribadisco la superficie del 1° piano destinato ad ufficio rientra nella volumetria originaria in quanto è stata realizzata non modificando l'altezza del corpo di fabbrica iniziale. La spesa che comporta questa liceità è esclusivamente attinente alle spese tecniche e diritti relative alle procedure amministrative da mettere in atto, vale a dire in prima battuta quella relativa alla sanatoria presso il genio Civile il cui importo fra spese tecniche, diritti e varie dovrebbe ammontare a circa € 4.000,00 ; detta pratica è propedeutica per poi poter istruire una SCIA in sanatoria presso la competente Municipalità. Questa procedura dovrebbe avere un doppio oggetto, e con questo lo scrivente vuole intendere sia l'aumento di superficie degli uffici che appunto si può liceitare all'ottenimento del parere positivo presso il Genio Civile, ma soprattutto la demolizione del manufatto in muratura posto a destra una volta varcato il cancello di ingresso e l'eliminazione della copertura dello spazio cortilizio in quanto il sottoscritto ritiene che questo volume aggiunto, scaturente dalla copertura addossata su tre lati, non sia sanabile e se ne dovrà necessariamente prevedere la demolizione con tutte le implicazioni conseguenziali, vale a dire sia le spese del tecnico che dovrà istruire la succitata SCIA, e ciò ammonta a circa € 2.500,00 compreso i diritti di istruttoria, cui bisognerà aggiungere la sanzione pecuniaria per l'abuso realizzato che dovrebbe aggirarsi intorno ad € 1.000,00 , le spese vive per eseguire queste demolizioni ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta, comprensive degli oneri di discarica che lo scrivente stima verosimilmente dovrebbero ammontare a circa € 20.000,00 ed infine le spese tecniche per la Direzione Lavori delle suddette demolizioni che il sottoscritto ritiene si possano

aggirare intorno ad € 2.500,00.

Per gli importi di cui alle spese tecniche ed alle lavorazioni

bisognerà effettuare le maggiorazioni ex lege: per i lavori l'IVA nell'aliquota stabilita (10% se agevolata o 22%) e per il tecnico la Cassa di Previdenza (4% se ingegnere o architetto e 5% se geometra) e VIVA al 22% se dovuta (in caso di regime forfettario non si deve considerare).

Fino a quando non si instruiranno dette pratiche e non saranno eseguiti i lavori la liceità del compendio oggetto della presente procedura non potrà essere esitata e va da sé che non si potrà procedere con il deposito del nuovo DOCFA e della planimetria relativa.

Per quanto attiene a quest'ultimo passaggio le competenze per il deposito del nuovo DOCFA ammontano a circa € 600,00 oltre maggiorazioni ex lege così come sopra riportato.

Dal punto di vista urbanistico per la " Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale " come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19.02.2001, relativamente alla Zonizzazione sulla Tav. 5 come quadro di unione e più in particolare sulla Tav. 6 foglio n. 14 l'area su cui insiste il corpo di fabbrica in cui ricade l'immobile in esame viene indicata come Zona Bb, Agglomerati urbani di recente formazione — Espansione recente (Rif. Allegato n° 10: Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19.02.2001, Tav. 5 e 6 Zonizzazione).

Relativamente alla classificazione tipologica dalla Tav. 7 si evince che il compendio dell'esecutato non viene classificato in nessuna delle tipologie individuate (Rif. Allegato n° 11: Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19.02.2001, Tav. 7 Centro storico — classificazione tipologica).

Le Norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale, testo coordinato indicano che per la Zona Bb gli articoli di riferimento sono il 33 ed il 124 (Rif. Allegato n° 12: Variante al Piano Regolatore Generale centro storico, zona orientale, zona occidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, Norme di attuazione — testo coordinato).

Dal punto di vista vincolistico l'area su cui insiste il corpo di fabbrica di via Traversa Malta 3 non è assoggettata né ai vincoli della L. 1497 del 29.06.1939 né della L. 431 dello 08.08.1985 .

Per quanto concerne invece i vincoli geomorfologici la Tav. 12 del PRG indica che la su richiamata area è a bassa instabilità (Rif. Allegato n° 13: Variante al Piano Regolatore Generale

centro storico, zona orientale, zona occidentale come emendata in sede di adozione di cui alla delibera n. 35 del 19.02.2001, Tav. 12 Vincoli geomorfologici in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 083/AC del 25 marzo 2004).

7° quesito: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile ".

Questo immobile all'atto dei sopralluoghi effettuati era occupato stabilmente solo ed unicamente dall'esecutato XXX, e più precisamente dalla " XXX

8° quesito: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ".

Per quanto riguarda l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello che ha originato la presente procedura e gravanti sul cespite pignorato non risulta alcun gravame.

Per il compendio in esame non esiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge non trattandosi della casa coniugale né rientrando il caso in esame in questa casistica.

Per la succitata unità non esiste alcun vincolo storico-artistico.

9° quesito: "verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale ". Il

cespite in esame non rientra in questa casistica.

10° quesito: " verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo ". Il

cespite in esame non rientra in questa casistica.

11° quesito: " fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso ".

Il cespite in esame non rientra in questa casistica non esistendo alcun condominio.

12° quesito: "procedere alla valutazione dei beni ".

Poiché l'immobile in questione è posto in una zona periferica della città di Napoli a densità abitativa medio-alta, avente sia le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di sfruttamento intensivo, con la presenza di abitazioni civili, poche attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, sia quelle di una zona a destinazione industriale, con un fabbricato che testimonia lo stile dell'edilizia residenziale di mediocre o bassa qualità, data la sua specifica destinazione d'uso (n.d.r.: opificio), la tipologia, gli accessori e soprattutto lo stato d'uso abbastanza insoddisfacente tanto da essere già richiamato nell'atto di compravendita redatto dal notaio Tafuri, il grado di ricettività del mercato dovrebbe risultare essere abbastanza scadente.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona.

Determinazione del prezzo di vendita:

1. — stima analitica: capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà; in particolare nella zona del Comune di Napoli in cui ricade l'immobile pignorato ed oggetto della presente stima, rifacendosi alla classificazione delle zone OMI dell'Agenzia delle Entrate a cavallo fra la zona C27 (n.d.r.: area tra via Arenaccia e corso Malta) e la D22 (n.d.r.: zona Semindustriale — Poggioreale Nord) il canone mensile per unità avente le stesse caratteristiche quale valore locativo per metro quadro di superficie per destinazione produttiva, per quanto riguarda la valutazione riportata appunto nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Rif. Allegato n° 14: Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Semestre 2 Anno 2020), riferita appunto al 2° semestre 2020, viene individuato un valore parametrico a metro quadrato con un range di oscillazione tra gli € 2,10 e gli € 4,30 per la destinazione d'uso capannoni.

Ciò detto il sottoscritto ritiene congruo, date le condizioni qualitative dell'immobile in esame e le carenze sopra evidenziate, attestarsi sul valore parametrico medio rispetto a

quanto riportato dall'Agenzia del Territorio, basandosi quindi su un valore di locazione pari ad € 3,20 al metro quadrato netto di superficie per l'uso opifici.

A tal punto, sulla scorta di quanto affermato in precedenza in merito alla volumetria che il sottoscritto ritiene che non possa essere sanata, lo scrivente si riferirà alla sola superficie ricadente nel sedime del fabbricato originario, e quindi al netto di quelle relative alle superfetazioni.

Da cui si ricava: mq. 257.00 come superficie utile al coperto da considerare per il compendio a fini produttivi:

$$\text{mq. } 257.00 \times \text{€}/\text{mq. } 3,20 = \text{€ } 822,40 \text{ mensili circa da quanto}$$

sopra indicato si ricava che il canone lordo su base annua da considerare ai fini della stima è di circa:

$$\text{€ } 822,40 \times 12 = \text{€ } 9.870,00 \text{ circa annui}$$

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del corpo di fabbrica, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali e quant'altro, mediamente si aggirano intorno al 25% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari all'incirca a:

$$\text{€ } 9.870,00 \times 0.75 = \text{€ } 7.402,50 \text{ approssimabili ad € } 7.400,00$$

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3 % .

Per cui il più probabile valore di mercato degli immobili in base alla stima analitica risulta essere:

$$\text{€ } 7.400,00 : 0.03 = \text{€ } \underline{\underline{246.650,00}} \text{ circa}$$

2. — stima sintetica in riferimento al valore di mercato: per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nel Comune di Napoli, il cui prezzo di riferimento indicato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio oscilla tra gli € 405,00 e gli € 860,00 per i capannoni per metro

quadrato di superficie convenzionale lorda, a modesto parere dello scrivente considerando ancora che le oscillazioni nell'ambito del range di variabilità sono dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche etc., considerato quindi l'incidenza di dette variabili, si può affermare a modesto parere del sottoscritto che il compendio in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore che si attesta più verosimilmente al valore medio dell'intervallo di variabilità e quindi pari a circa € 630,00/mq. di superficie coperta convenzionale lorda; a questo valore parametrico individuato si aggiunge una decurtazione di circa il 10% che la si effettua in virtù sia del momento contingente che, per effetto della crisi economica che ci affligge, ha determinato una stagnazione dell'offerta sul mercato con il conseguente abbattimento dei valori richiesti sia in considerazione della mancanza di certe peculiarità quale lo scadente stato d'uso, gli impianti privi di certificazione e varie altre rifiniture. Per cui, da tutto quanto sopra affermato, si ricava quanto segue:

$$€ 630,00/mq. \times 0,90 = € 565,00/ \text{mq. circa}$$

considerando che come si evince dalla misurazione effettuata la superficie commerciale lorda vendibile si ricava maggiorando del 15% la superficie netta calpestabile, e che le aree al coperto le si devono considerare al 25% della superficie effettiva, considerando che la superficie scoperta è pari a mq. 163.00, si ricava che la superficie convenzionale lorda è:

$$(\text{mq. } 257.00 \times 1.15) + (\text{mq. } 163.00 \times 0.25) = \text{mq. } 335.00 \text{ circa}$$

pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in base alla stima sintetica risulta essere:

$$\text{mq. } 335.00 \times €/\text{mq. } 565,00 = \underline{\underline{€ 189.250,00 \text{ circa}}}$$

Quindi il prezzo minimo di vendita del cespite in esame, considerando il valore medio arrotondato tra la stima analitica e quella sintetica di confronto con beni similari, dovrebbe essere pari in cifra tonda a:

$$(€ 246.650,00 + € 189.250,00)/2 = \underline{\underline{€ 218.000,00 \text{ circa}}}$$

Ma a tal punto bisogna considerare le necessarie spese relative alla demolizione della volumetria non sanabile, e quelle relative alla regolarizzazione amministrativa e catastale, di cui lo scrivente ha già relazionato in precedenza, individuando una spesa di circa € 38.000,00 comprensiva delle maggiorazioni ex lege, detto importo va detratto dal valore

su ricavato e pari ad € 218.000,00 ed in tal modo si perviene ad un importo, al netto delle spese da sostenere per la licitazione del cespite, di € 180.000,00 (dico Euro centottantamila/00).

13° quesito: " procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota ".

Il cespite in esame non rientra in questa casistica.

14° quesito: " acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio ".

Lo scrivente ha allegato il certificato di matrimonio per estratto (Rif. Allegato n° 9: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Napoli) da cui si evince che gli eseguiti sono in regime di comunione dei beni.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento fosse necessario.

In fede, il C.T.U.

dott. arch. Paolo Bartoli

arch. 
7-22 PAOLINO CI-
BARTOLI €

Napoli, 2 settembre 2021

3 28