

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V Sezione Civile Espropriazioni**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 201/2013**

**promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.**

-----  
**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Attanasio**

**PREMESSO**

- che, il 26 febbraio dell'anno 2015, la S.V.I., nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli\*\*\*\*\*, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli \*\*\*\*\* , *esperto* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo il giuramento di rito, come da verbale 26.02.2015, il G.E. disponeva che, prima di ogni attività, **l'Esperto controllasse la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti ed inidonei.**

Il G.E. incaricava l'Esperto di provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp att. C.p.c. , con conferma o meno della provenienza in atti fino a quella ultraventennale nonché di effettuare:

- 1) *l'identificazione del bene, **comprensiva dei confini e dei dati catastali;***
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previa specifica autorizzazione di questo G.E. all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento.

8) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

**CIO' PREMESSO**

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, di proprietà\*\*\*\*\*, risultavano i seguenti:

1. *“... immobile sito in Napoli alla via G. Porzio n. 4 IS G/5 p. S/2 int. 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16 riportato in catasto al foglio 9 p.lla 135, sub 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40;*
2. *Immobilie sito in Napoli al C.so Malta p.3 scala U; p.4 scala U; p. 5 scala U; p. 6 scala U; p. 7 scala U; riportato in catasto al foglio 9 p.lla 135 sub. 5; 6; 7; 8; 9”* (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

#### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**- Svolgimento delle operazioni peritali.**

- In data **30.03.2015**, alle ore 10,00, dopo averne dato regolare comunicazione alle parti (cfr. ALLEGATO 1) mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Centro Direzionale, Isolato G/5 presso l'immobile sito al **piano 4° dello stabile**, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 2). Sul posto ho rinvenuto il Sig. \*\*\*\*\*e, alla sua presenza, ho effettuato una ricognizione generale dei luoghi di accertamento.
- In data **3.06.2015**, alle ore 16,30, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Centro Direzionale, Isolato G/5 presso i locali dislocati al **secondo piano del seminterrato**, oggetto di pignoramento. Sul posto ho

rinvenuto il Sig.\*\*\*\*\* e, alla sua presenza, ho effettuato una ricognizione generale dei luoghi “de quo”.

- In data **5.06.2015**, alle ore 10,00, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Centro Direzionale, Isola G/5, presso i locali dislocati ai **piani terzo e quarto** dello stabile. Sul posto ho rinvenuto il Sig. \*\*\*\*\*e, alla sua presenza, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi “de quo” (cfr. ALLEGATI 3-4-5-6).  
In questa sede il Sig. \*\*\*\*\*ha fornito alla sottoscritta copia del contratto di locazione (cfr. ALLEGATO 7).
- In data **6.06.2015**, alle ore 9,45, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Isolato G/5, presso i locali, oggetto di pignoramento, dislocati al **piano S/2** dello stabile. Sul posto ho rinvenuto il Sig.\*\*\*\*\*  
vigilante del fabbricato, e, alla sua presenza ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto della presente disamina (cfr. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40).
- In data **25.06.2015**, alle ore 9,30, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Isolato G/5, presso i locali dislocati al **piano quinto** dello stabile. Sul posto ho rinvenuto il Sig.\*\*\*\*\* e, alla sua presenza, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi subastati (cfr. ALLEGATI 41-42).

- In data **7.07.2015**, alle ore 10,30, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Isolato G/5, presso l'immobile ubicato al **piano sesto** dello stabile. Sul posto ho rinvenuto il Sig.\*\*\*\*\*. In tale data non è stato possibile accedere ai luoghi "de quo" per il malfunzionamento della serratura dell'immobile "de quo".

In questa sede, comunque, il Sig. \*\*\*\*\*ha fornito alla sottoscritta copia dei contratti di locazione\*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 43-44).

- In data **17.07.2015**, alle ore 11,00, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Centro Direzionale, Isola G/5, presso l'immobile ubicato al **piano sesto** dello stabile. Sul posto ho rinvenuto il Sig. \*\*\*\*\*per delega \*\*\*\*\*e, alla sua presenza, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi staggiti (cfr. ALLEGATI 45-46).

- In data **16.11.2015**, alle ore 16,30, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Centro Direzionale Isolato G/5, presso l'immobile ubicato al **piano settimo** dello stabile. Sul posto ho rinvenuto il Sig. \*\*\*\*\*che non è stato in grado di accedere ai luoghi per il cattivo funzionamento della serratura del cespite pignorato.

- In data **17.11.2015**, alle ore 10,00, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Isolato G/5, presso l'immobile ubicato al **piano settimo** dello

stabile. Sul posto ho rinvenuto il Sig.\*\*\*\*\* e alla sua presenza ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi staggiti (cfr. ALLEGATI 93-94).

- In data **23.11.2015**, alle ore 10,30, mi sono nuovamente recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Giovanni Porzio n. 4, Isolato G/5, presso l'immobile ubicato al **piano terzo** dello stabile. Sul posto ho rinvenuto la Sig.ra \*\*\*\*\*e alla sua presenza ho confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, ho altresì rilevato i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi similari, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Durante le operazioni di sopralluogo, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure e planimetrie) per l'identificazione catastale degli immobili subastati (cfr. ALLEGATI 47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85), mi sono, altresì recata presso lo studio del Notaio\*\*\*\*\*per richiedere copia del titolo di provenienza del compendio immobiliare pignorato (cfr. ALLEGATO 86) nonché presso la Conservatoria dei RR.II. per effettuare delle ispezioni ipotecarie (cfr. ALLEGATI 87-88-89-90-102-103-104-105-106-107-108-109).

Mi sono altresì recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli per richiedere copia della licenza edilizia e grafici allegati (cfr. ALLEGATI 95-96).

**Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (...) segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti ed inidonei.**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del Dott. \*\*\*\*\* depositata in cancelleria in data 18.04.2013, a partire dalla data dei titoli di provenienza anteriori al ventennio degli immobili oggetto della presente relazione, fino al 15.02.2013 data della trascrizione nn. 5238/4135 del pignoramento immobiliare e, precisamente:

- a partire dal 16 luglio 1988, data del titolo di provenienza degli immobili dislocati rispettivamente ai piani 3°, 4°, 5°, 6° e 7°;
- a partire dal 9 febbraio 1990, data del titolo di provenienza dei 16 posti auto dislocati al piano S/2.

La relazione notarile depositata agli atti del Notaio \*\*\*\*\* contiene il quadro sinottico della provenienza nel ventennio dal quale si rileva che i cespiti, sottoposti a pignoramento, sono pervenuti alla \*\*\*\*\* con sede in Napoli, Codice Fiscale \*\*\*\*\*" con sede in Napoli) in forza di:

- **acquisto dalla società \*\*\*\*\* con sede in Roma, giusta Atto per Notar \*\*\*\*\* in data 9 febbraio 2005, repertorio n. 61235, trascritto il 12.02.2005 ai nn. \*\*\*\*\* di formalità (cfr. ALLEGATO 86).**

- Con verbale per Notar\*\*\*\*\*, in data **2 febbraio 2010**, repertorio n 238867, trascritto il 10 febbraio 2010 ai nn.\*\*\*\*\*,  
**la\*\*\*\*\* mutava la denominazione nella attuale \*\*\*\*\*** (cfr. ALLEGATO 109).
- Alla società dante causa \*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\* (allora\*\*\*\*\* ) gli stessi erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli.

#### Provenienza dei subalterni da 5 a 9

- Con due Atti per Notar \*\*\*\*\*in data **16 luglio 1988**, repertorio n. 201757e n. 201758, trascritti il 9 agosto 1988 ai nn.\*\*\*\*\*, la società\*\*\*\*\*+vendeva alla\*\*\*\*\* la piena proprietà degli immobili facenti parte del fabbricato in Napoli, al Centro Direzionale in corso di costruzione, e propriamente:
- Con Atto\*\*\*\*\* del 14/07/1988, repertorio n. 201757, registrato il **27 luglio 1988** al n. 13453, e trascritto ai nn.\*\*\*\*\* vendeva l'intero 3° piano, nel N.C.E.U. di Napoli al foglio 9, particella n. 135, sub. 5.
- Con Atto\*\*\*\*\* del 14/07/1988, repertorio n. 201758, registrato il **27 al luglio 1988** al n. 13452, e trascritto ai nn.\*\*\*\*\* vendeva gli ultimi quattro piani, e, precisamente il quarto, il quinto, sesto e settimo, nel N.C.E.U. di Napoli al foglio 9, particella n. 135, subalterni 6, 7, 8 e 9.

#### Provenienza dei subalterni da 25 a 40



- Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\*in date 9 febbraio 1990, repertorio n° 50420 e 15 febbraio 1990 repertorio n° 50488 registrata il 22 detti al n° 719, Volume 2V, e trascritta il \*\*\*\*\* detti ai nn. \*\*\*\*\* , la società \*\*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\*\* con sede in Napoli, la piena proprietà dei posti auto facenti parte dell'edificio in Napoli al Centro Direzionale, siti al secondo piano interrato, contraddistinti con i numeri da 1 a 16, in catasto già al foglio 9, particella n° 135 **sub. 11** (cfr. ALLEGATO 85), e successivamente, giusta schede di variazione del 5 febbraio 1990, per frazionamento, con i seguenti dati: dall'interno 1 all'interno 16, rispettive **schede dalla 1517 alla 1532**.
- Con Atto per Notar \*\*\*\*\*in data 1 dicembre 1999, repertorio n° 44115, trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* la \*\*\*\*\* , alienava alla \*\*\*\*\* i sedici posti auto facenti parte del fabbricato in Napoli alla Via Giovanni Porzio, Isola G/5 indicati catastalmente **al foglio 9, particella n° 135 subalterni da 25 a 40 compresi** (cfr. ALLEGATO 108).
- **Con Atto di fusione per incorporazione per Notar \*\*\*\*\*in data 23 settembre 2003, repertorio n. 107043, trascritto il \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\* , e il giorno \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*:**
  - a) - la \*\*\*\*\* veniva incorporata dalla \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , Codice Fiscale

\*\*\*\*\*, con il conseguente trasferimento di tutti i beni oggetto della presente disamina (subalterni da 5 a 9, e subalterni da 25 a 40) trascrizione nn. 25172/16167

b) - la \*\*\*\*\* mutava la denominazione in \*\*\*\*\* trascrizione nn. \*\*\*\*\*

Dall'esame dei citati documenti si può dunque affermare che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento. Si confermano esatti gli atti di provenienza indicati nella relazione notarile.

Le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono al ventennio anteriore alle trascrizioni di pignoramento e risalgono agli ultimi atto di acquisto precedente il ventennio.



*1-2) Descrizione e identificazione dei beni oggetto del pignoramento  
(confini e dati catastali)*

I cespiti pignorati sono parte del fabbricato destinato a uffici e locali commerciali, sito nel Comune di Napoli, al Centro Direzionale, via Porzio n. 4, Isola G5, come meglio identificato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 47).

L'Edificio è posto nell'isola edificatoria G5 (ex lotto 1/B bis dell'isola edificatoria n. 1) prospiciente Via Giovanni Porzio angolo via Francesco Lauria nella zona ad Oriente del Centro Direzionale.



**Isola G5 - Fabbricato di cui sono parte gli immobili "de quo".**

**16 POSTI AUTO COPERTI**

Porzione del compendio immobiliare subastato sono i 16 posti auto dislocati al secondo piano interrato dello stabile, aventi accesso sia dalle scale interne del fabbricato sia dalla viabilità veicolare del secondo livello sottostrada.

Per una immediata identificazione degli stessi viene allegata una planimetria generale del piano secondo sottostrada con la precisa localizzazione (delimitazione tratteggiata) dei singoli posti auto all'interno del secondo piano interrato (cfr. ALLEGATO 40).

L'altezza interna varia da un minimo di metri lineari 2,62 ad un massimo di metri lineari 2,70 (verso il cancello automatico d'ingresso) con una leggera pendenza, dunque, verso l'uscita, di raccordo alla viabilità veicolare esterna.



**POSTO AUTO N. 1**

Trattasi del primo posto auto sito a sinistra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-8-9), esso si estende per mq. 15,43. L'area occupata non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 11. Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto occupata dal posto auto.

L'immobile **confina** a:

- Nord-est con spazio di manovra;
- Nord-ovest con posto auto n. 2 ;
- Sud-est con area di manovra adiacente il cancello d'ingresso;

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 25**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **11 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 71,01**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 1**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 48-49).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 2**

Trattasi del secondo posto auto sito a sinistra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-10-11), esso si estende per mq. 15,43. L'area occupata non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 11.

Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto occupata dal posto auto.

L'immobile **confina** a:

- Nord -est con spazio di manovra;
- Sud-ovest con lato prospettante in proiezione verticale con via G. Porzio;
- Sud-est con posto auto n. 1;

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 26**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **11 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 71,01**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 2**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 50-51).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 3**

Trattasi del terzo posto auto sito di fronte per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-12-13)), esso si estende per mq. 10,39, l'altezza interna misura metri lineari 2.62.

L'area occupata non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 9. Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto occupata dal posto auto.

L'immobile **confina** a:

- Nord – est con posto auto n. 4;
- Nord-ovest, in proiezione verticale, con via Lauria
- Sud-est con spazio di manovra.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 27**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **9 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 58,10**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 3**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 40-52-53).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 4**

Trattasi del secondo posto auto sito di fronte per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-14-15), Esso si estende per mq. 12,40. L'altezza interna misura metri lineari 2.62.

L'area occupata non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 9. Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto utilizzata.

L'immobile **confina** a:

- Nord - est con posto auto n. 5;
- Nord-ovest, in proiezione verticale, con via Lauria e vano scala;
- Sud-ovest con posto auto n. 3.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 28**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **9 m<sup>2</sup>**, rendita **Euro 58,10**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 4**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 54-55).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **DEPOSITO N. 5**

Trattasi di un piccolo locale chiuso adibito a deposito avente accesso dall'unica porta posta di fronte, per chi proviene dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-16-17). L'immobile si estende per mq. 11, 27 di superficie utile e, originariamente, costituiva il posto auto n. 5 di consistenza catastale maggiore ossia pari a mq. 14. L'altezza interna misura metri lineari 2,60.

L'immobile **confina** a:

- Nord-est con posto auto n. 6;
- Nord-ovest con vano scala;
- Sud-ovest con posto auto n. 4.

#### **Estremi catastali**



L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 29**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **14 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 90,38**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 5**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 56-57).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina anche se occorre evidenziare la discrepanza con lo stato attuale dei luoghi dovuto al fatto che il posto auto è stato trasformato in un ambiente chiuso.**

### **POSTO AUTO N. 6**

Trattasi del quarto posto auto, sito di fronte, a partire da sinistra, per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-18-19), esso si estende per mq. 10,48. L'altezza interna misura metri lineari 2,62.

L'immobile **confina** a:

- Nord-est con posto auto n. 7;
- Sud-est con area di manovra;
- Sud-ovest con posto auto n. 5.

### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 30**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni

Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 6**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 58-59).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

### **POSTO AUTO N. 7**

Trattasi del quinto posto auto sito di fronte, a partire da sinistra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-20-21), esso si estende per mq. 10,33. L'altezza interna misura metri lineari 2,62.

L'immobile **confina** a:

- Nord - est con locale contatori e posto auto n. 8;
- Sud-est con area di manovra;
- Sud-ovest con posto auto n. 6.

### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 31**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 7**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 60-61).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

### **POSTO AUTO N. 8**

Trattasi del primo posto auto sito di fronte, a destra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso, il posto auto è il primo a partire da sinistra (cfr. ALLEGATI 40-22-23). Esso si estende per mq. 11,69. L'area occupata non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 7. Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto utilizzata.

L'altezza interna misura metri lineari 2,62.

**L'immobile confina a:**

- Nord-ovest con cabina elettrica e locale contatori;
- Sud-est con posto auto n. 9;
- Sud-ovest con posto auto n. 7 e spazio di manovra.

**Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 32**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **7 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 45,19**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 8**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 62-63).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

**POSTO AUTO N. 9**

Trattasi del secondo posto auto sito di fronte, a destra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-24-25), trattasi del secondo posto auto a partire da sinistra. Esso si estende per mq. 14,43. L'area occupata

non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 10. Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto utilizzata.

L'altezza interna misura metri lineari 2,62.

L'immobile **confina** a:

- Nord-ovest con posto auto n. 8;
- Sud-est con posto auto n. 10;
- Sud-ovest con spazio di manovra.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 33**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 9**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 64-65).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 10**

Trattasi del terzo posto auto sito di fronte, a destra (cfr. ALLEGATI 40-26-27) per chi accede dal cancello automatico d'ingresso, (il terzo a partire da sinistra) Esso si estende per mq. 12,07. L'area occupata non coincide con la

consistenza catastale che è pari a mq. 10. Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto occupata dal posto auto.

L'altezza interna misura metri lineari 2,62

L'immobile **confina** a:

- Nord-ovest con posto auto n. 9;
- Sud-est con posto auto n. 11;
- Sud-ovest con spazio di manovra.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 34**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 10**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 66-67).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 11**

Trattasi del quarto posto auto sito di fronte a destra (cfr. ALLEGATI 40-28-29) per chi accede dal cancello automatico d'ingresso, (il quarto a partire da

sinistra) esso si estende per mq. 11,56. L'area occupata non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 10.

Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto utilizzata.

L'immobile **confina** a:

- Nord-ovest con posto auto n. 10;
- Sud-est con posto auto n. 12;
- Sud-ovest con spazio di manovra.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 35**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 11**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 68-69).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 12**

Trattasi del quinto posto auto sito di fronte, a destra (cfr. ALLEGATI 40-30-31) per chi accede dal cancello automatico d'ingresso, (il quinto a partire da sinistra) esso si estende per mq. 12,12. L'area occupata non coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 10.

Infatti, nella rappresentazione grafica di ciascun posto auto, redatta dalla scrivente, si è indicato con la linea tratteggiata l'ingombro catastale e con la linea continua l'area di fatto utilizzata.

L'immobile **confina** a:

- Nord-ovest con posto auto n. 11;
- Sud-est con area di manovra;
- Sud-ovest con spazio di manovra.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 36**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 12**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 70-71).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 13**

Trattasi del primo posto auto accessibile dal secondo corridoio centrale, a sinistra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-32-33), esso si estende per mq. 10,29 che coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 10, anche se l'area occupata risulta traslata di 1,15 mt. rispetto a quella catastale.

L'immobile **confina** a:

- Nord-ovest con posto auto n. 14;

- Sud-ovest con posto auto n. 16;
- Nord-est con spazio di manovra.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 37**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 13**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 72-73).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

#### **POSTO AUTO N. 14**

Trattasi del secondo posto auto accessibile dal secondo corridoio centrale, a sinistra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-34-35), esso si estende per mq. 10,01 che coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 10, anche se l'area, effettivamente occupata, risulta traslata di 1,15 mt. rispetto a quella catastale.

#### **Confini**

- Nord-ovest con posto auto n. 15;
- Sud-est con posto auto n. 13;
- Sud-ovest con posto auto n. 16.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:



- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 38**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 14**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 74-75).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

### **POSTO AUTO N. 15**

Trattasi del terzo posto auto accessibile dal secondo corridoio centrale a sinistra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-36-37), esso si estende per mq. 10,35 che coincide con la consistenza catastale che è pari a mq. 10, anche se l'area occupata risulta traslata di 1,15 mt. rispetto a quella catastale.

L'immobile **confina** a:

- Nord-ovest con area di manovra;
- Sud-est con posto auto n. 14;
- Sud-ovest con spazio di manovra.

### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 39**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **10 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 64,56**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 15**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 76-77).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina.**

**POSTO AUTO N. 16**

Trattasi dell'unico posto auto accessibile dal primo corridoio centrale, a sinistra per chi accede dal cancello automatico d'ingresso (cfr. ALLEGATI 40-38-39), esso si estende per mq. 9,00 che coincide con la consistenza catastale, anche se la localizzazione dell'area, attualmente occupata, risulta traslata di 1,15 mt. rispetto a quella catastale.

L'immobile **confina** a:

- Nord-est con posti auto nn. 13 e 14;
- Sud-est con area di manovra;
- Sud-ovest con corridoio di passaggio.

**Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è riportata nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 40**, zona censuaria 8, categoria C/6, classe 9, consistenza **9 m<sup>2</sup>**, **rendita Euro 58,10**, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 n. 5, piano S/2, **interno 16**. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 78-79).

Si tenga presente che la grafica catastale indica una lieve traslazione di circa 1,15 metri lineari rispetto all'area di fatto attualmente occupata dai posti auto nn. 13, 14, 15 e 16, secondo la linea tratteggiata, indicata nella planimetria generale allegata (cfr. ALLEGATO 40).

L'area occupata, attualmente, dai posti auto non coincide sempre perfettamente con l'area indicata nelle schede catastali per cui, nella singola rappresentazione grafica di ciascun posto auto, stilata dalla scrivente, si è indicato, con la linea tratteggiata l'ingombro catastale, e, con la linea continua, l'area di fatto utilizzata dal singolo posto auto.

### **PIANO TERZO**

Trattasi dell'intera unità immobiliare destinata ad *ufficio* sita al piano terzo dello stabile. Essa ha accesso rispettivamente dai due ingressi posti alle estremità delle due scale. L'immobile si compone di: due ingressi (di cui uno principale, l'altro rappresenta, di fatto, un'uscita di emergenza), disimpegno, corridoio, dodici uffici, due blocchi di servizi costituiti, rispettivamente, da anti-bagno e due servizi e due ripostigli (cfr. ALLEGATI 3-4).

- la superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq.  $501,25 - (3,68 + 3,68 + 0,36 + 0,41 + 0,41) =$  mq. **492,71**.

L'altezza interna misura m.l. 2,70.



Tutti gli ambienti sono pavimentati, fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dei bagni.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico, fognario, l'impianto di riscaldamento (non funzionante) e citofonico. I vani sono quasi tutti delimitati da pareti-armadio, per il resto, le pareti sono tinteggiate eccetto quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre, attualmente l'immobile è libero, la parte impiantistica va tutta revisionata e presumibilmente ripristinata.

### **Confini**

L'immobile descritto confina a:

- Nord-ovest con via Lauria;

- Sud-est con pianerottolo di accesso (piano 3°) e viale interno del Centro Direzionale;
- Sud-ovest con via Giovanni Porzio.

### **Estremi catastali**

Il cespite pignorato è riportato nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 5**, zona censuaria 8, categoria A/10, classe 5, consistenza **29 vani, rendita Euro 14.752,59**, indirizzo C.so Malta, piano 3, scala U. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATO 80).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina. Occorre però inserire, con procedura Docfa, la grafica associata a tale unità immobiliare urbana, la scheda catastale, infatti, non è stata rinvenuta nell'archivio dell'Agenzia del Territorio.**

### **PIANO QUARTO**

Trattasi dell'intera unità immobiliare destinata ad *ufficio* sita al piano quarto dello stabile. Essa ha accesso rispettivamente dai due ingressi posti alle estremità delle due scale: un ingresso principale e un'uscita di emergenza. L'immobile si compone di: ingresso, uscita di emergenza, disimpegno, corridoio, tredici uffici, due blocchi di servizi costituiti rispettivamente da antibagno e due servizi, altri due bagni, di cui uno per portatori di handicap e un ripostiglio (cfr. ALLEGATI 5-6).

L'altezza interna misura metri lineari 2,70.

- la superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq.  $499,76 - (0,11 + 0,36 + 0,36 + 0,94 + 0,71 - 3,68 - 3,68) =$  mq. **489,92.**

Tutti gli ambienti sono pavimentati, fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dei bagni.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento (non funzionante) e citofonico. I vani sono quasi tutti delimitati da pareti-armadio, per il resto, le pareti sono tinteggiate eccetto quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre, attualmente l'immobile è libero, la parte impiantistica va comunque tutta revisionata.

### **Confini**

L'immobile descritto confina a:

- Nord-ovest con via Lauria;
- Sud-est con pianerottolo di accesso (piano 4°) e viale interno del Centro Direzionale;
- Sud-ovest con via Giovanni Porzio.



### **Estremi catastali**

Il cespite pignorato è riportato nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 6**, zona censuaria 8, categoria A/10, classe 5, consistenza **29 vani**, **rendita Euro 14.752,59**, indirizzo C.so Malta, piano 4, scala U. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 81).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina. Occorre però inserire con procedura Docfa la grafica associata a tale unità immobiliare urbana, la scheda catastale, infatti, non è stata rinvenuta in archivio.**

## PIANO QUINTO

Trattasi dell'intera unità immobiliare destinata ad *ufficio* sita al piano quinto dello stabile. Essa ha accesso rispettivamente dai due ingressi posti alle estremità delle due scale: un ingresso principale e un'uscita di emergenza. L'immobile si compone di: un ingresso, un'uscita di emergenza, disimpegno, corridoio, sedici uffici, due blocchi di servizi (costituiti rispettivamente: da antibagno e wc e antibagno e due wc) e un ripostiglio (cfr. ALLEGATI 41-42).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 496,31 – (3,67 +3,38 +0,70 +0,80 +0,35 -0,48 – 0,48) = mq. **486,45**.

L'altezza interna misura m.l. 2,70.

Tutti gli ambienti sono pavimentati, fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dei bagni.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento (non funzionante) e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate eccetto quelle dei bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.





Lo stato di manutenzione è mediocre, attualmente l'immobile è libero, la parte impiantistica va completamente revisionata.

### **Confini**

L'immobile descritto confina a:

- Nord-ovest con via Lauria;
- Sud-est con pianerottolo di accesso (piano 5°) e viale interno del Centro Direzionale;
- Sud-ovest con via Giovanni Porzio.

### **Estremi catastali**

Il cespite pignorato è riportato nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 7**, zona censuaria 8, categoria A/10, classe 5, consistenza **29 vani**, **rendita Euro 14.752,59**, indirizzo C.so

Malta, piano 5, scala U. L'unità immobiliare risulta intestata a  
\*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 82).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina. Occorre però inserire con procedura Docfa la grafica associata a tale unità immobiliare urbana, la scheda catastale, infatti, non è stata rinvenuta in archivio.**

### **PIANO SESTO**

Trattasi dell'intera unità immobiliare destinata, fino a qualche anno fa, a *studio per produzione televisiva*, attualmente non occupata, sita al piano sesto dello stabile. Essa ha accesso dall'ingresso principale posto a sud-est con un'uscita di emergenza all'estremità opposta a nord-ovest. L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, corridoio, reception, sei studi, due blocchi di servizi costituiti rispettivamente da antibagno e due bagni, due ripostigli, sala relax, due uffici, sala regia e bagno e antibagno nello studio 4 (cfr. ALLEGATI 45-46).

- la superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq.  $500,52 - (0,74 + 0,38 + 0,41 + 0,41 + 3,82 + 3,56) = \text{mq. } 491,20$ .

Tutti gli ambienti sono pavimentati, fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dei bagni.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico, fognario, di condizionamento (non funzionante) e citofonico.



Le pareti sono tinteggiate eccetto quelle dei bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre, attualmente l'immobile è libero, la parte impiantistica va comunque tutta revisionata.

### **Confini**

L'immobile descritto confina a:

- Nord-ovest con via Lauria;
- Sud-est con pianerottolo di accesso (piano sesto) e viale interno del Centro Direzionale;
- Sud-ovest con via Giovanni Porzio.

### **Estremi catastali**

Il cespite pignorato è riportato nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 8**, zona censuaria 8, categoria A/10, classe 5, consistenza **29 vani**, **rendita Euro 14.752,59**, indirizzo C.so Malta, piano 6, scala U. L'unità immobiliare risulta intestata a \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATO 83).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina. Occorre però inserire con procedura Docfa la grafica associata a tale unità immobiliare urbana, la scheda catastale, infatti, non è stata rinvenuta in archivio.**

### **PIANO SETTIMO**

Trattasi dell'attico sito al piano settimo dello stabile. Esso ha accesso principale dalla scala posta all'estremità occidentale del fabbricato mentre, all'estremità opposta sul terrazzo, posto ad ovest vi è un'uscita di emergenza. L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, corridoio, sei vani, tre bagni, un ripostiglio (cfr. ALLEGATI 93-94). Sono parti integranti dell'immobile due terrazzi a livello posti su entrambi i lati della costruzione.

Si fa presente che due piccole porzioni del terrazzo prospiciente il lato nord-ovest, in cui sono dislocate due scale a chiocciola per consentire l'accesso ai locali tecnici siti in copertura, sono accessibili anche dai pianerottoli condominiali, ciò fa presumere come la presenza di due cancelli dismessi che tali aree siano usate come spazio condominiale, per cui prudenzialmente tali superfici verranno escluse dalla superficie commerciale dell'immobile.



Inoltre si presume dal confronto dello stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti che ci sia stato uno sconfinamento di mq. 11,04 sull'area condominiale come indicato nel grafico che si allega, per cui anche quest'ultima superficie verrà prudenzialmente detratta dalla superficie commerciale dell'immobile su bastato.

- La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq.  $187,72 - 0,66 = 187,06 - (11,04 \text{ presunto sconfinamento su area condominiale}) = \mathbf{mq. 176,02}$ .
- La superficie scoperta = mq.  $167,40 + 126,27 = \text{mq. } 293,67 - (4,79 + 9,82) = \mathbf{mq. 279,06}$  ;
- Sup. comm.  $197,56 \text{ (Sgl)} + (0,20 \times 279,06) = \mathbf{253,37}$ .

Tutti gli ambienti sono pavimentati, fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dei bagni.



Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento, condizionamento e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate eccetto quelle dei bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

### **Confini**

L'immobile descritto confina, insieme alle parti esterne, a:

- Nord-ovest con via Lauria;
- Sud-est con pianerottolo di accesso (piano 7°) e viale interno del Centro Direzionale;
- Sud-ovest con via Giovanni Porzio.

### **Estremi catastali**

Il cespite pignorato è riportato nel C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. VIC, foglio 9, particella 135, **sub 9**, zona censuaria 8, categoria A/10, classe 5, consistenza **12 vani, rendita Euro 6.104,52**, indirizzo C.so Malta, piano 7, scala U. L'unità immobiliare risulta intestata a Real Estate Corporation S.R.L. (cfr. ALLEGATO 84).

**I dati catastali indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene, oggetto della presente disamina. Occorre però inserire con procedura Docfa la grafica associata a tale unità immobiliare urbana, la scheda catastale, infatti, non è stata rinvenuta in archivio.**

Gli infissi interni di tutte le unità esaminate sono in legno, quelli esterni sono costituiti da curtain wall.

Il fabbricato è dotato di servizio di sorveglianza ed è dislocato ad angolo tra via Giovanni Porzio e via Lauria. L'impianto ascensore, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento al momento non sono funzionanti. L'area è densamente popolata, sono presenti negozi, mercati, scuole, chiese ecc., l'area è ben servita, nelle immediate vicinanze sono dislocate: la stazione della Circumvesuviana, la Stazione Centrale, l'uscita C.so Malta della Tangenziale di Napoli. Costituisce di fatto una zona nevralgica per i trasporti urbani ed extraurbani, e non distanti sono dislocati gli ingressi alle varie autostrade.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile "de quo", è una torre del Centro Direzionale destinata a uffici e locali commerciali.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni è mediocre, così come quello degli immobili pignorati, per gli impianti, presumibilmente desueti, non è stata esibita alcuna certificazione compresa quella energetica.

**3) ...stato di possesso del bene...**

### **PIANO 3°, 4° e 5 posti auto al secondo piano INTERRATO**

Il piano terzo e quarto e cinque dei posti auto siti al piano secondo sottostrada erano occupati con contratto di locazione da \*\*\*\*\* in virtù di contratto di locazione del\*\*\*\*(cfr. ALLEGATO 7), attualmente essi sono liberi ovvero detenuti dalla\*\*\*\*\*per mezzo di contratto stipulato in data \*\*\*\*\*, che è in via di risoluzione. Per tale contratto, infatti, opponibile alla procedura (essendo stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 15.12.2013), esiste sentenza di risoluzione per inadempimento (cfr. ALLEGATO 98).

### **PIANO 6° e 3 posti auto**

L'immobile risulta occupato da\*\*\*\*\* in virtù di:

- Contratto di locazione tra\*\*\*\*\* , stipulato in data \*\*\*\*\*per la durata di sei anni a partire dal \*\*\*\*\* con rinnovo automatico per ulteriori sei anni (cfr. ALLEGATO 43), registrato a \*\*\*\*\* , Mod. 69, Serie 3, numero\*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATO 91).
- Contratto di locazione tra\*\*\*\*\* , stipulato in data\*\*\*\*\* per la durata di sei anni a partire dal \*\*\*\*\*con rinnovo automatico per ulteriori sei anni. Di tale contratto non è stata controllata l'avvenuta registrazione in considerazione del fatto che comunque il contratto non risulta opponibile alla procedura poiché la data di stipula è successiva (cfr. ALLEGATO 44) alla data di trascrizione del pignoramento ed in ogni caso il contratto di locazione tra\*\*\*\*\* , stipulato in data\*\*\*\*\* per la durata di sei



anni a partire dal \*\*\*\*\*, come suindicato, è in fase di risoluzione, esiste sentenza di risoluzione per inadempimento (cfr. ALLEGATO 98).

#### **PIANO 3°, 4° e 7°**

- Tra \*\*\*\*\*esiste ulteriore contratto di locazione del 9/06/2014 registrato in data\*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATI 91-92) per i piani terzo, quarto e settimo per il quale è pendente un giudizio \*\*\*\*\*dinanzi al G.E. Dott.\*\*\*\*\*, il contratto può comunque considerarsi non opponibile alla procedura poiché esso è successivo alla data di trascrizione del pignoramento.

Tutto ciò premesso si ritiene di considerare gli immobili, oggetto della presente disamina, detenuti senza titolo fatto salve le diverse determinazioni e disposizioni che il G.E. riterrà più opportune.

#### **4) formalità, vincoli o oneri ...che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalla documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare dalla relazione notarile del Notaio\*\*\*\*\*, depositata in cancelleria in data \*\*\*\*\* nonché da ispezioni ipotecarie effettuate (cfr. ALLEGATI 87-88-89-90-102-103-104-105-106-108-109) è emerso che non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di indivisibilità.

L'amministratore del Condominio \*\*\*\*\*sebbene più volte avvisato con due pec (cfr. ALLEGATO 99) rispettivamente inviate in data 13.11.2015 e 25.02.2016, non ha ancora fornito alla sottoscritta alcuna documentazione attestante la situazione debitoria sull'intero compendio immobiliare pignorato.

Non sono stati rilevati, nella documentazione presente agli atti e dalla lettura del titolo di provenienza, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Esiste sul fabbricato, di cui sono parte gli immobili “de quo”, individuato al Catasto Urbano al Foglio 9, p.lla 135, in particolare al piano S2, costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trascrizione del \*\*\*\*\* - cfr. ALLEGATO 88) per il diritto di servitù di passaggio a favore di \*\*\*\*\*per tre unità immobiliari site al piano S2 del fabbricato gemello, tale servitù fisicamente non investe i cespiti subastati, oggetto della presente procedura, dislocati al piano S2.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina ricade in:

- *zona Bb della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale* approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004 di cui si acclude unastralcio delle Norme tecniche di attuazione (cfr. ALLEGATO 107).
- L’area è sottoposta a vincolo geomorfologico - area stabile.
- L’area ricade in zona sismica coefficiente di fondazione 1,10 con coefficiente da irregolarità topografica 1.00.
- L’area ricade in zona IV – zonizzazione acustica.

Parte degli impianti dello stabile non sono funzionanti (impianto ascensore e impianto di condizionamento) non si è a conoscenza di lavori e di costi eventualmente deliberati dall’amministrazione condominiale, l’Amministratore del condominio non ha fornito alcuna informazione in merito.

Per i costi di realizzazione impiantistica o di adeguamento degli stessi se ne terrà conto nella scelta del valore parametrico unitario di stima.

Nessuna certificazione energetica è stata prodotta dalle parti per le unità immobiliari urbane, oggetto della presente disamina, il costo di tale certificazione ammonta a circa E. 300,00 per immobile.

**5) ...formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene ... non opponibili all'acquirente**

A tutto il 16/11/2015 e 9/04/2016 (cfr. ALLEGATI 87-88-89-90-102-103-104-105-106-108-109), gli immobili, oggetto della presente disamina risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizione pregiudizievoli:

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn.\*\*\*\*\***, di euro 14.000.000,00 (capitale turo 7.000.000,00) a favore della\*\*\*\*\* , Codice Fiscale \*\*\*\*\* , e contro la\*\*\*\*\* , a garanzia di mutuo estinguibile in anni 15, concesso da detto Istituto giusta Atto per Notar \*\*\*\*\* in data 9 febbraio 2005, repertorio\*\*\*\*\*;
- **iscrizione di ipoteca legale\*\*\*\*\***, di euro 324.394,54 (capitale euro 162.197,27), a favore della\*\*\*\*\* . con sede in\*\*\*\*\* , Codice Fiscale\*\*\*\*\* , elettivamente domiciliata in Napoli\*\*\*\*\* , e contro la \*\*\*\*\* con sede in Napoli, ipoteca iscritta ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, atto amministrativo notificato in data \*\*\*\*\* , repertorio n°\*\*\*\*\*;
- **pignoramento trascritto ai nn. \*\*\*\*\*** a favore del \*\*\*\*\* , Codice Fiscale \*\*\*\*\* , e contro

la\*\*\*\*\* , nascente da Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Napoli in data \*\*\*\*\* , repertorio n° \*\*\*\*\*;

- trascrizione nn\*\*\*\*\*a favore di \*\*\*\*\*su un comprensorio di cui sono parte gli immobili staggiti nascente da ATTO AMMINISTRATIVO del \*\*\*\*\*Numero di repertorio \*\*\*\*\* - Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*Codice fiscale \*\*\*\*\*  
Descrizione: DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE, di cui si allega uno stralcio (cfr. ALLEGATO 102).

Tale formalità non è riportata nella relazione notarile del notaio\*\*\*\*\* , presente agli atti, perché ad essa successiva.

Come suindicato il fabbricato, oggetto della presente disamina risulta gravato anche da altra trascrizione che si ritiene comunque ininfluenza ai fini estimativi del compendio immobiliare pignorato perché riguarda nello specifico area non oggetto di pignoramento (cfr. ALLEGATO 89). Trattasi di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trascrizione del\*\*\*\*\* - cfr. ALLEGATO 88) per il diritto di servitù di passaggio a favore di \*\*\*\*\*per tre unità immobiliari site al piano S2 della torre gemella, tale servitù fisicamente non investe i cespiti subastati, oggetto della presente procedura, dislocati al piano S2.

E' stata acquisita la vax catastale per una migliore identificazione del fabbricato di cui sono parte gli immobili "de quo" (cfr. ALLEGATO 47).

*6) Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo G. E. se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata;*

*7) Verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore;*

Il fabbricato, di cui è parte il cespite, oggetto della presente disamina, è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 362, rilasciata dal Comune di Napoli in data 24.12.1986 (pratica edilizia n. 334/86) e concessione edilizia a voltura e variante n. 31/91 in corso d'opera della precedente n. 362 per un progetto di un edificio destinato a uffici e locali commerciali (Pratica di Agibilità n. 65/91).

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli è stata rinvenuta sola la pratica di Agibilità n. 65/91 contenente il progetto di variante e la concessione pregressa (cfr. ALLEGATI 95-96) e non la concessione e l'agibilità

che sono state, invece, fornite alla scrivente, dal geometra \*\*\*\*\*++dello studio dell'Ing. \*\*\*\*\*(cfr. ALLEGATI 95-97).

### **Piano seminterrato**

Il progetto assentito è conforme con lo stato attuale dei luoghi, eccetto:

- la precisa localizzazione, a terra, dei posti auto all'interno della superficie del piano, ciò, comunque resta ininfluenza ai fini della legittimità urbanistica dei beni.
- Si è riscontrato, verso l'uscita, una maggiore altezza rispetto a quella assentita di metri lineari 2,60. L'altezza interna rilevata, al piano secondo sottostrada, infatti, varia da un minimo di metri lineari 2,60 ad un massimo di metri lineari 2,70 (rilevata verso il cancello automatico d'ingresso) il piano presenta una leggera pendenza, verso l'uscita, per raccordarsi alla viabilità veicolare esterna. Nell'area in cui sono dislocati i posti auto l'altezza è conforme a quella assentita a meno di lievi difformità rientranti comunque nella tolleranza del 2%, cosiddette «tolleranze di cantiere», cioè quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati. La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dall'articolo 5, comma 2, lettera a, n. 5), del Dl 70/2011. La norma, aggiungendo il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia, dispone che «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

- Deposito n. 5 in luogo del posto-auto n. 5. Sui luoghi si è riscontrato che l'originario posto auto n. 5 (come indicato nella planimetria catastale) è stato trasformato in un piccolo ambiente chiuso, tale illecito può essere sanato con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Trattasi infatti di intervento di manutenzione straordinaria effettuato in assenza di denuncia di attività, la normativa di zona consente tali tipologie di intervento per cui l'illecito riscontrato è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo indicativamente può quantificarsi in complessivi E. **4.000,00**, comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa, in alternativa è possibile anche ripristinare lo stato dei luoghi originario, recuperando la destinazione e la funzione originaria di posto auto.

#### **Per i piani 3°, 4°, 5° e 6°**

Lo stato attuale dei luoghi rilevato è conforme a quanto riportato nei grafici assentiti ad eccezione di variazioni interne e lievissime difformità in altezza rientranti come suindicato nella tolleranza del 2%.

La diversa dislocazione degli spazi interni può essere sanata, come suindicato, con accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Trattasi infatti di intervento di manutenzione straordinaria effettuato in assenza di denuncia di attività, la normativa di zona consente tali tipologie di intervento per cui gli illeciti riscontrati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo può quantificarsi indicativamente in complessivi E. **4.000,00** circa, comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa per ciascuna unità immobiliare urbana.

#### **PIANO ATTICO**

Sui luoghi è stata riscontrata una maggiore altezza interna del piano attico e una diversa dislocazione degli spazi interni.

La maggiore altezza rilevata (metri lineari 2,85) di 15 cm. rispetto a quella assentita di m.l. 2,70, costituisce aumento di cubatura con ampliamento di volume.

L'illecito riscontrato (ampliamento di volume) si configura come *intervento di nuova costruzione* in ampliamento ai sensi dell'art. 3 lettera e.1) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, esso non è stato sanato e non è compatibile con gli strumenti urbanistici, la normativa di zona non consente tale tipologia di intervento per cui esso non è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, l'abuso è sanzionabile ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ne è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poichè la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'ultima legge sul condono.

Pur tuttavia è stata fornita alla scrivente dallo studio dell'Ing.\*\*\*\*\* (cfr. ALLEGATO 97) *l'autorizzazione di agibilità* per l'intero stabile rilasciata in data 14.10.1993 che in un certo senso legittima e/o sana ex post la difformità riscontrata, atteso che "tale atto abilitativo non ha solo la funzione di verificare la salubrità dei beni realizzati ma anche la conformità al progetto approvato" così come stabilito dalla Corte Suprema di Cassazione, Sez. Penale n.2179 del 5.12.2007 a conferma delle Sentenze Sez. Unite n.7299 del 20.6.1984 e n.72 del 12.10.1993.



Ciò nonostante, poiché all'interno della suindicata agibilità, nulla vien detto in merito alla maggiore altezza del piano attico riscontrata, si ritiene in via, comunque del tutto prudenziale, di considerare, in ogni caso, il peso di tali irregolarità nella stima dell'unità immobiliare "de quo", con un coefficiente suppletivo di deprezzamento del bene nell'ordine del 5%, tale deprezzamento verrà incluso, prudenzialmente, nella decurtazione operata per l'assenza di garanzia per *vizi occulti*.

Si tenga presente, infatti, che laddove non è possibile eliminare l'illecito senza arrecare pregiudizio alla statica del fabbricato (nel nostro caso in copertura sono presenti locali tecnici, centrale termica e cabina ascensore), il peso di tale illecito può essere calcolato applicando la sanzione alternativa in luogo della demolizione ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 che al comma 1 e 2 recita quanto segue "*...Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

*2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

La diversa dislocazione degli spazi interni è sanabile con accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo indicativamente può quantificarsi in complessivi E. **4.000,00** circa, comprensivi delle spese tecniche e della sanzione amministrativa.

Nel corso dei rilievi effettuati, rispetto al grafico assentito, è stato accertato inoltre anche un presumibile sconfinamento realizzato su spazio condominiale, come indicato nell'allegato grafico (cfr. ALLEGATI 93-94). Si precisa che tale verifica è stata effettuata solo rispetto ai grafici di concessione, mancando per tale unità la planimetria catastale.

**Occorre a tale proposito effettuare la rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi, il cui costo può essere quantificato indicativamente in complessivi E. 10.000,00.**

***8) Determinare il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile.***

Gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente ai lotti di seguito indicati.

Lo scrivente esperto, in considerazione dello stato attuale dei luoghi riscontrato, delle caratteristiche tipologiche del compendio immobiliare pignorato e della legittimità urbanistica dello stesso, ritiene che l'intero compendio subastato possa essere suddiviso in 21 lotti così come attualmente suddivisi e identificati catastalmente: 16 posti auto dislocati al piano S2 e 5 unità immobiliari urbane destinate ad *ufficio* poste rispettivamente ai piani 3°, 4°, 5°, 6° e 7°.

La porzione immobiliare in oggetto verrà dunque valutata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate in situ, in funzione del massimo ricavo ottenibile dalla vendita della stessa, tenendo conto l'attuale suddivisione catastale e urbanistica.

Nei riguardi degli immobili in oggetto si é ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato " del bene in esame, é fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si é ritenuto di adottare la superficie dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore degli immobili si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [ S_u \text{ o } S_l + ( 0,25 \times S_s ) ]$  dove:

$V_{im}$  = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

Su = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

Sl = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 25%.

Da varie ed accurate indagini (Quotazioni Immobiliari - II semestre 2015, codice di zona D34 - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco- cfr. ALLEGATO 100) e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

- Il valore parametrico unitario di mercato per unità di superficie ( mq. ) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (posti auto coperti) oscilla in zona tra E. 1.000,00/mq. e E. 1.500,00/mq.,
- Il valore parametrico unitario di mercato per unità di superficie ( mq. ) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (uffici strutturati) oscilla in zona tra E. 1.950,00/mq. e E. 2.950,00/mq.,

In considerazione delle caratteristiche riscontrate in situ, per la difficoltà di parcheggio in zona e da informazioni assunte direttamente da agenzie immobiliari operanti in zona, si è dell'opinione che il più probabile valore parametrico unitario:

- per i **posti auto**, è pari a Euro **1.300,00/mq.**;
- **per gli uffici**, invece, considerata ancora nello specifico: la posizione (lungo asse viario principale), la tipologia edilizia, tenuto conto del cattivo stato di manutenzione di tutta la parte impiantistica comune (che

va come anzidetto assolutamente revisionata o ripristinata ex novo) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate, è pari a E. **2.200,00/mq., per i piani 3°-4°-5° e 6°,**

- é pari a E. **2.450,00 per il piano 7°** con un incremento di circa il 10% sul valore parametrico unitario, usato per i piani sottostanti, in considerazione della maggiore luminosità e del fatto che l'ufficio al piano attico è l'unico immobile a godere di superficie di pertinenza scoperta.

Per il lotto 5, attualmente adibito a deposito, viene considerato lo stesso valore parametrico unitario da cui detrarre gli oneri occorrenti o per ripristinare lo stato originario dei luoghi o per sanare l'esistente.

Ciò posto, si ha:

<b>POSTI AUTO</b>	<b>sup. comm.</b>	<b>Val/mq.</b>	<b>Val. complessivo</b>
LOTTO 1	mq.11	1.300,00	<b>E. 14.000,00</b> <b>(c.t.)</b>
LOTTO 2	mq.11	1.300,00	<b>E. 14.000,00</b>
LOTTO 3	mq. 9	1.300,00	<b>E. 12.000,00</b>
LOTTO 4	mq. 9	1.300,00	<b>E. 12.000,00</b>
LOTTO 5	mq.14	1.300,00	<b>E. 18.000,00</b>
LOTTO 6	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 7	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 8	Mq. 7	1.300,00	<b>E. 9.000,00</b>
LOTTO 9	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 10	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 11	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 12	Mq. 10	1300,00	<b>E. 13.000,00</b>

LOTTO 13	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 14	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 15	Mq. 10	1.300,00	<b>E. 13.000,00</b>
LOTTO 16	Mq. 9	1300,00	<b>E. 12.000,00</b>

### UFFICI

LOTTO 17 p. 3	Mq.528,81	2.200,00	<b>E.1.190.000,00 (c.t)</b>
LOTTO 18 p. 4	Mq.528,81	2.200,00	<b>E.1.190.000,00 (c.t)</b>
LOTTO 19 p. 5	Mq.528,81	2.200,00	<b>E.1.190.000,00 (c.t)</b>
LOTTO 20 p. 6	Mq.528,81	2.200,00	<b>E.1.190.000,00 (c.t)</b>
LOTTO 21 p.7	Mq.253,37	2.450,00	<b>E. 620.000,00 (c.t)</b>

Le superfici adoperate per la stima dei posti auto sono quelle catastali, per gli uffici si è fatto riferimento alla superficie globale lorda come indicato dall' Agenzia delle Entrate. Le superfici scoperte al piano attico sono state calcolate al 20% in considerazione della notevole estensione e della destinazione d'uso ad *ufficio* degli immobili esaminati E' stata sottratta al piano attico il presumibile sconfinamento realizzato su area condominiale e l'area esterna considerata condominiale, il tutto come da rilievi grafici allegati.

Nella valutazione delle unità immobiliari in oggetto sono stati considerati:  
l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando, per ogni unità immobiliare:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima. Per il piano attico tale coefficiente sarà pari al 10% per le considerazioni effettuate al paragrafo precedente e al quale si rimanda;
- una decurtazione per oneri di regolarizzazione urbanistica ;
- per lo stato d'uso e di manutenzione sarà considerato un coefficiente di detrazione pari al **5%** del prezzo di stima (solo per gli uffici);
- per eventuali spese condominiali insolute la detrazione non è stata effettuata, non avendo avuto dall'Amministratore di condominio, benchè più volte avvisato con pec del 22.02.2016 e 13.11.2015 alcuna informazione in merito.
- Non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.
- Nulla è stato considerato per lo stato di possesso.

Tutto ciò premesso i valori finali di stima sono i seguenti:

#### LOTTO 1

<b>Posto auto 1</b>	14.000,00	
Vizi occulti	- 700,00	
		<b>E. 13.000,00</b>

#### LOTTO 2

<b>Posto auto 2</b>	14.000,00	
Vizi occulti	-700,00	
		<b>E. 13.000,00</b>

### LOTTO 3

<b>Posto auto 3</b>	12.000,00	
Vizi occulti	-600,00	
		<b>E.11.000,00(c.t.)</b>

### LOTTO 4

<b>Posto auto 4</b>	12.000,00	
Vizi occulti	-600,00	
		<b>E.11.000,00(c.t.)</b>

### LOTTO 5

<b>Posto auto 5</b>	18.000,00	
Vizi occulti	-900,00	
Oneri urbanistici	-4.000,00	
		<b>E.13.000,00(c.t.)</b>

### LOTTO 6

<b>Posto auto 6</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

### LOTTO 7

<b>Posto auto 7</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

### LOTTO 8

<b>Posto auto 8</b>	9.000,00	
Vizi occulti	-450,00	
		<b>E.9.000,00(c.t.)</b>

### LOTTO 9

<b>Posto auto 9</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>



**LOTTO 10**

<b>Posto auto 10</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

**LOTTO 11**

<b>Posto auto 11</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

**LOTTO 12**

<b>Posto auto 12</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

**LOTTO 13**

<b>Posto auto 13</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

**LOTTO 14**

<b>Posto auto 14</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

**LOTTO 15**

<b>Posto auto 15</b>	13.000,00	
Vizi occulti	-650,00	
		<b>E.12.000,00(c.t.)</b>

**LOTTO 16**

<b>Posto auto 16</b>	12.000,00	
Vizi occulti	-600,00	
		<b>E.11.000,00(c.t.)</b>

**UFFICI**

<b>Piano 3</b>	1.190.000,00	
<b>LOTTO 17</b>		
Vizi occulti	-59.500,00	
Oneri reg. urb.	-4.000,00	

Stato d'uso	-59.500,00	
		<b>E1.067.000,00</b>

<b>Piano 4</b>	1.190.000,00	
<b>LOTTO 18</b>		
Vizi occulti	-59.500,00	
Oneri reg. urb.	-4.000,00	
Stato d'uso	-59.500,00	
		<b>E. 1.067.000,00</b>

<b>Piano 5</b>	1.190.000,00	
<b>LOTTO 19</b>		
Vizi occulti	-59.500,00	
Oneri reg. urb.	-4.000,00	
Stato d'uso	-59.500,00	
		<b>E. 1.067.000,00</b>

<b>Piano 6</b>	1.190.000,00	
<b>LOTTO 20</b>		
Vizi occulti	-59.500,00	
Oneri reg. urb.	-4.000,00	
Stato d'uso	-59.500,00	
		<b>E. 1.067.000,00</b>

<b>Piano 7</b>	620.000,00	
<b>LOTTO 21</b>		
Vizi occulti	-62.000,00	
Oneri reg. urb.	-14.000,00	
Stato d'uso	-31.000,00	
		<b>E. 513.000,00</b>

I valori suindicati rappresentano il più probabile valore di mercato dei beni in esame, considerando lo stato d'uso, gli eventuali oneri di "regolarizzazione" urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.

**Tali valori sono al netto degli oneri condominiali di cui non si è ricevuta alcuna documentazione nonostante le reiterate richieste effettuate con pec del 22.02.2016 e 13.11.2015 all'amministratore del Condominio che si è limitato a riferire alla scrivente, sommariamente, dell'esistenza di un considerevole importo di oneri condominiali insoluti.**

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 12.04.2016

*L'Esperto*

Arch. Adriana Pettinati

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - **piano terzo**;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano terzo;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - **piano quarto**;
- ALLEGATO N. 6 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –

- piano quarto;
- ALLEGATO N. 7 Contratto di locazione relativo ai piani terzo e quarto;
- ALLEGATO N. 8 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 1;
- ALLEGATO N. 9 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 1;
- ALLEGATO N. 10 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 2;
- ALLEGATO N. 11 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 2;
- ALLEGATO N. 12 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 3;
- ALLEGATO N. 13 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 3;
- ALLEGATO N. 14 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 4;
- ALLEGATO N. 15 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 4;
- ALLEGATO N. 16 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 5;
- ALLEGATO N. 17 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 5;
- ALLEGATO N. 18 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 6;
- ALLEGATO N. 19 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –

- piano secondo seminterrato - posto auto int. 6;
- ALLEGATO N. 20 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 7;
- ALLEGATO N. 21 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 7;
- ALLEGATO N. 22 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 8;
- ALLEGATO N. 23 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 8;
- ALLEGATO N. 24 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int. 9;
- ALLEGATO N. 25 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 9;
- ALLEGATO N. 26 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato– posto auto int. 10;
- ALLEGATO N. 27 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 10;
- ALLEGATO N. 28 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato– posto auto int. 11;
- ALLEGATO N. 29 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 11;
- ALLEGATO N. 30 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato– posto auto int. 12;
- ALLEGATO N. 31 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 12;

- ALLEGATO N. 32 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato –posto auto int. 13;
- ALLEGATO N. 33 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 13;
- ALLEGATO N. 34 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato –posto auto int. 14;
- ALLEGATO N. 35 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 14;
- ALLEGATO N. 36 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato – posto auto int.15;
- ALLEGATO N. 37 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 15;
- ALLEGATO N. 38 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - piano secondo seminterrato –posto auto int. 16;
- ALLEGATO N. 39 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano secondo seminterrato - posto auto int. 16;
- ALLEGATO N. 40 Planimetria piano seminterrato con la dislocazione dei  
posti auto
- ALLEGATO N. 41 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 - **piano quinto** - \*\*\*\*\*;
- ALLEGATO N. 42 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano quinto - \*\*\*\*\*;
- ALLEGATO N. 43 Contratto di locazione piano 6° –
- ALLEGATO N. 44 Contratto di locazione piano 6° – \*\*\*\*\*;
- ALLEGATO N. 45 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.

1:100 - **piano sesto**;

- ALLEGATO N. 46 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano sesto – \*\*\*\*\*;
- ALLEGATO N. 47 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 48 Visura storica per immobile sub 25;
- ALLEGATO N. 49 Planimetria catastale sub 25;
- ALLEGATO N. 50 Visura storica per immobile sub 26;
- ALLEGATO N. 51 Planimetria catastale sub 26;
- ALLEGATO N. 52 Visura storica per immobile sub 27;
- ALLEGATO N. 53 Planimetria catastale sub 27;
- ALLEGATO N. 54 Visura storica per immobile sub 28;
- ALLEGATO N. 55 Planimetria catastale sub 28;
- ALLEGATO N. 56 Visura storica per immobile sub 29;
- ALLEGATO N. 57 Planimetria catastale sub 29;
- ALLEGATO N. 58 Visura storica per immobile sub 30;
- ALLEGATO N. 59 Planimetria catastale sub 30;
- ALLEGATO N. 60 Visura storica per immobile sub 31;
- ALLEGATO N. 61 Planimetria catastale sub 31;
- ALLEGATO N. 62 Visura storica per immobile sub 32;
- ALLEGATO N. 63 Planimetria catastale sub 32;
- ALLEGATO N. 64 Visura storica per immobile sub 33;
- ALLEGATO N. 65 Planimetria catastale sub 33;
- ALLEGATO N. 66 Visura storica per immobile sub 34;
- ALLEGATO N. 67 Planimetria catastale sub 34;
- ALLEGATO N. 68 Visura storica per immobile sub 35;

ALLEGATO N. 69	Planimetria catastale sub 35;
ALLEGATO N. 70	Visura storica per immobile sub 36;
ALLEGATO N. 71	Planimetria catastale sub 36;
ALLEGATO N. 72	Visura storica per immobile sub 37;
ALLEGATO N. 73	Planimetria catastale sub 37;
ALLEGATO N. 74	Visura storica per immobile sub 38;
ALLEGATO N. 75	Planimetria catastale sub 38;
ALLEGATO N. 76	Visura storica per immobile sub 39;
ALLEGATO N. 77	Planimetria catastale sub 39;
ALLEGATO N. 78	Visura storica per immobile sub 40;
ALLEGATO N. 79	Planimetria catastale sub 40;
ALLEGATO N. 80	Visura storica per immobile sub 5;
ALLEGATO N. 81	Visura storica per immobile sub 6;
ALLEGATO N. 82	Visura storica per immobile sub 7;
ALLEGATO N. 83	Visura storica per immobile sub 8;
ALLEGATO N. 84	Visura storica per immobile sub 9;
ALLEGATO N. 85	Planimetria catastale sub 11 (soppressa);
ALLEGATO N. 86	titolo di provenienza;
ALLEGATO N. 87	Ispezione Ipotecaria -*****;
ALLEGATO N. 88	Ispezione Ipotecaria- immobile f. 9, p.lla 135, sub 5;
ALLEGATO N. 89	Nota di Trascrizione reg. *****, reg. *****del ;
ALLEGATO N. 90	Nota di Trascrizione reg.***** , reg.*****;
ALLEGATO N 91	Comunicazione Agenzia delle Entrate;
ALLEGATO N 92	Contratto di locazione*****;
ALLEGATO N. 93	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi – <b>piano</b>



**settimo;**

- ALLEGATO N. 94 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi –  
piano settimo;
- ALLEGATO N. 95 Concessione edilizia n. 334/86 e variante;
- ALLEGATO N. 96 Grafici di concessione;
- ALLEGATO N. 97 Autorizzazione di agibilità;
- ALLEGATO N. 98 Sentenza di risoluzione del contratto di locazione del  
2011;
- ALLEGATO N. 99 P.e.c. inviate all'Amministratore di Condominio;
- ALLEGATO N. 100 Banca dati quotazioni immobiliari;
- ALLEGATO N. 101 Fotocopie di parte delle ricevute delle spese  
Sostenute;
- ALLEGATO N. 102 Nota di Trascrizione reg.\*\*\*\*\* , reg.\*\*\*\*\*  
Del\*\*\*\*\* (stralcio);
- ALLEGATO N. 103 Ispezione Ipotecaria- immobile f. 9, p.lla 135, sub 9;
- ALLEGATO N. 104 Ispezione Ipotecaria- immobile f. 9, p.lla 135, sub 11;
- ALLEGATO N. 105 Ispezione Ipotecaria- immobile f. 9, p.lla 135, sub 25;
- ALLEGATO N. 106 Ispezione Ipotecaria- immobile f. 9, p.lla 135, sub 6;
- ALLEGATO N. 107 NTA- Norme tecniche di attuazione stralcio;
- ALLEGATO N. 108 Nota di trascrizione atto notaio\*\*\*\*\*;
- ALLEGATO N. 109 Nota di trascrizione atto notaio \*\*\*\*\*;
- ALLEGATO N. 110 Specifica competenze e spese sostenute.

Si è provveduto, inoltre a stilare, a parte, il prospetto sintetico riepilogativo, come richiesto nel verbale di giuramento integrativo del 19/11/2015 e che si acclude alla presente.

Napoli, 12.04.2016

L'Esperto

Arch. Adriana Pettinati