



**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV**

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. 356/2019

PROMOSSA DA: FALLIMENTO CAMPANIA MACCHINE S.R.L.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO

l'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele



Arch. Sirio Di Michele
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it



INDICE

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.
 - *Pag. 1 – Note introduttive.*
 - *Pag. 3 – Svolgimento delle operazioni peritali.*
 - *Pag. 5 – Risposte ai quesiti.*
- Allegato 1: Verbale accesso congiunto Custode/Esperto.
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria aggiornata.
- Allegato 3: Certificazioni catastali.
- Allegato 4: Fotografie.
- Allegato 5: Planimetrie di rilievo.
- Allegato 6: Titoli di provenienza.
- Allegato 7: Licenza edilizia.
- Allegato 8: Borsini immobiliari.
- Allegato 9: Nota di accompagnamento alla perizia e attestazioni invio alle Parti.



TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE XIV

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 356/2019.

Promossa da: Fallimento Campania Macchine S.r.l..

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Maria Ludovica Russo.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NOTE INTRODUTTIVE

Con Ordinanza pronunciata in data 04/01/2022 e notificata in data 10/01/2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, dr.ssa Maria Ludovica Russo, conferiva al sottoscritto arch. Sirio Di Michele, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli & Provincia con matr. 3734 nonché all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Napoli con matr. 12970, l'incarico di espletare la Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dal **Fallimento Campania Macchine S.r.l.**, con sede in Napoli alla Via Carceri Vecchie n° 5, in persona del Curatore dr. Giacomo Stefanelli, elettivamente domiciliato in Napoli alla Via Depretis n° 102 presso lo Studio Sandulli & Associati, unitamente all'avv. Roberta Colao, che lo rappresenta e difende in forza del mandato a margine dei precetti notificati il 05/05/2017, contro il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], con ultima residenza in Italia in Alfonsine (RA) alla Via Don Minzoni n° 19, poi trasferitosi in Cracovia (Polonia).



Con la medesima Ordinanza l'Ill.mo G.E. contestualmente provvedeva a nominare quale Custode l'avv. Rita Vaccaro e disponeva che sia il Custode sia l'Esperto Stimatore, ai fini dell'accettazione dell'incarico ed il solo Esperto Stimatore, altresì per il prescritto giuramento di rito, provvedessero a scaricare dal sito del Tribunale di Napoli il modulo per il conferimento dell'incarico, alla sottoscrizione con firma digitale dello stesso ed all'invio telematico alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni nel termine di sette giorni dalla comunicazione del provvedimento.

Il sottoscritto provvedeva alla trasmissione dell'accettazione dell'incarico in data 15/01/2022. Anche il Custode nominato accettava l'incarico. Il mandato conferito all'Esperto Stimatore è il seguente:

CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*

QUESITO N° 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

QUESITO N° 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

QUESITO N° 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

QUESITO N° 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

QUESITO N° 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

QUESITO N° 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

QUESITO N° 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

QUESITO N° 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

QUESITO N° 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

QUESITO N° 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

QUESITO N° 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*



QUESITO N° 12: *procedere alla valutazione dei beni;*

QUESITO N° 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*

QUESITO N° 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Dagli atti e dai fascicoli in possesso dell'Esperto si rileva che il Fallimento della società Campania Macchine S.r.l., in persona del Curatore, con atto dapprima depositato in data 26/04/2019 presso la Casa Comunale di Alfonsine (RA) ai sensi dell'art. 143 c.p.c. quindi notificato in data 30/04/2019 a mezzo del servizio postale all'indirizzo aggiornato del debitore in Cracovia (Polonia), Ul. Jana XXIII 10-23 (30-688), pignorava al sig. XXXXXXXXXX la seguente consistenza immobiliare:

½ del diritto di proprietà dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano alla Via Carceri Vecchie n° 5 ad uso uffici e studi privati, riportato nel catasto fabbricati al foglio 4, particella 161, sub 4 (ex p.lla 159 sub 101), categ. A/10, classe 2, vani 8, superficie catastale 142 mq., rendita € 2.871,50, piano T-1.

A seguito di deposito dell'istanza di vendita del 13/06/2019, l'Ill.mo G.E., come già rappresentato, con provvedimento del 10/01/2022, disponeva la nomina dell'Esperto, nella persona del sottoscritto, e del Custode, nella persona dell'avv. Rita Vaccaro.

Agli atti della procedura esiste intervento da parte dell'**Agenzia delle Entrate-Riscossione**, Direzione Regionale dell'Emilia Romagna.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., quindi acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, lo stralcio di mappa,



la dimostrazione grafica dei subalterni, la planimetria catastale nonché la visura storica per immobile.

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi il 04/03/2022 ore 10:00 ed il Custode ne dava comunicazione al debitore esecutato a mezzo raccomandata a/r. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza del sig. [REDACTED], fratello del debitore esecutato nonché titolare della LA.MU.FER. Immobiliare S.r.l., il quale dichiarava sotto la sua responsabilità di fruire dell'immobile e di averlo concesso in comodato d'uso gratuito alla JET S.r.l. per uso commerciale, esibendo contratto del 22/04/2021. All'accesso era presente anche la sig.ra [REDACTED], comproprietaria unitamente al sig. [REDACTED] dell'immobile pignorato. Il sottoscritto, alla presenza del Custode e degli altri intervenuti, e coadiuvato da proprio collaboratore di fiducia, provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente il cespite oggetto di pignoramento. I professionisti incaricati dall'Ill.mo G.E. provvedevano inoltre a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito (cfr. l'Allegato 1 – Verbale di accesso congiunto Custode/Esperto)

Il sottoscritto, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente in data 05/04/2022 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli per verificare l'esistenza di eventuali vincoli di competenza, in data 31/05/2022 si recava presso la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio per verificare l'esistenza di eventuali vincoli di competenza, in data 17/06/2022 e 29/06/2022 si recava presso l'Archivio Notarile di Napoli per depositare richiesta e per acquisire copia conforme degli ultimi tre titoli di provenienza validi, in data 06/07/2022 protocollava istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Giorgio a Cremano, in data 04/08/2022 acquisiva presso il Comune di San Giorgio a Cremano la documentazione richiesta oltre



alle notizie sullo strumento urbanistico vigente, in data 22/08/2022 protocollava presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 istanza di accesso agli atti, in data 23/08/2022 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 l'ispezione ipotecaria aggiornata.

RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C..

CERTIFICAZIONE NOTARILE - Il creditore procedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esistono la certificazione datata 09/07/2019 (depositata il 09/09/2019) e la certificazione integrativa datata 02/11/2019 (depositata l'11/11/2019) entrambe a firma del notar Francesca Oliviero, risalenti ad un atto trascritto il 10/05/1988, ossia in data **antecedente** di oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (07/06/2019), ovvero all'atto di compravendita per notar Luigia Finoja Sanseverino del 21/04/1988 rep. 47612, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10/05/1988 ai nn. 13955/10321.

ELENCO DELLE FORMALITÀ - In considerazione del discreto lasso di tempo trascorso dal deposito delle relazioni notarili, il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'elenco aggiornato delle formalità per l'immobile pignorato (cfr. l'Allegato 2 - Ispezione ipotecaria aggiornata). L'unica formalità pregiudizievole è la seguente:

Trascrizione del 07/06/2019 - Registro Particolare 22043 Registro Generale 28014 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAVENNA- Repertorio 1324 del 30/04/2019 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**



CERTIFICAZIONE CATASTALE - L'Esperto precisa che i dati catastali dell'immobile pignorato sono indicati nelle certificazioni notarili. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, lo stralcio di mappa, la dimostrazione grafica dei subalterni, la planimetria catastale e la visura storica per immobile (cfr. l'Allegato 3 - Certificazioni catastali).

CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA - Per quanto rilevabile telematicamente, il creditore procedente ha già depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che in data [REDACTED] [REDACTED] contrassero matrimonio in regime di comunione legale dei beni. Con atto per notar Roberto Amodio del 03/12/2007 gli sposi ai sensi dell'art. 162 secondo comma c.c. scelsero il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Infine con provvedimento del Tribunale di Napoli n° 31275/11 del 05/04/2012 è stata omologata la separazione consensuale tra essi coniugi.

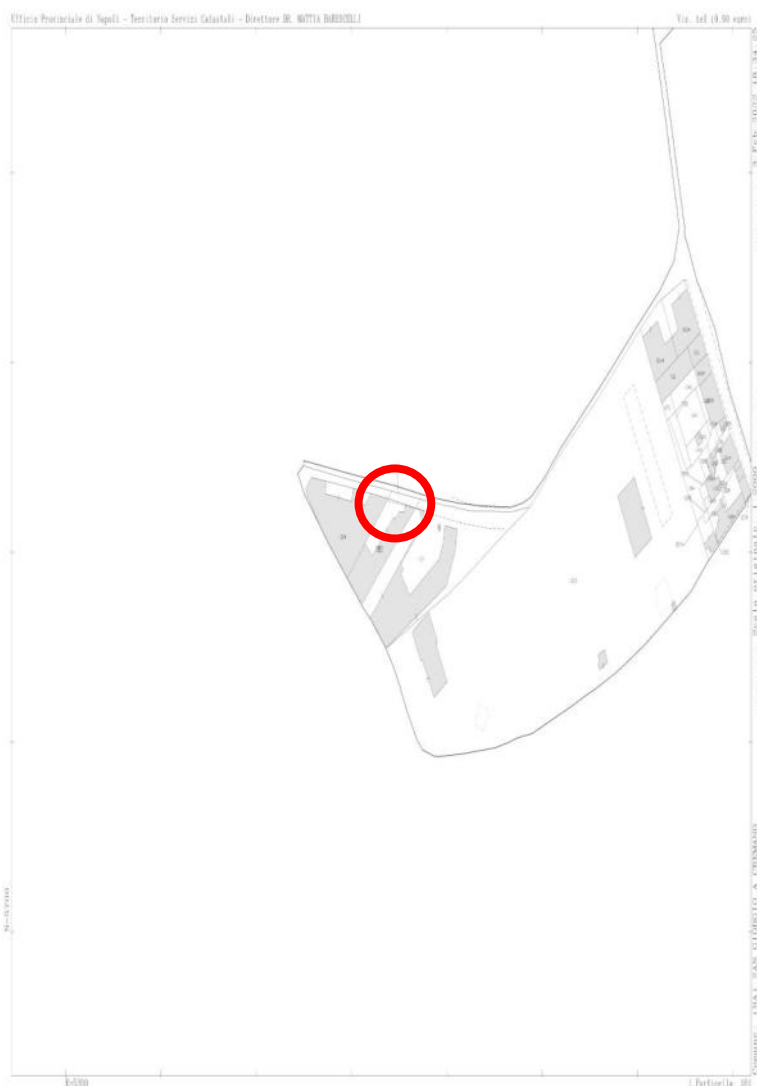
Per quanto concerne la residenza del debitore esecutato, dalla documentazione già in atti si evince che l'ultima residenza in Italia dello stesso è stata in Alfonsine (RA) alla Via Don Minzoni n° 19. Di seguito il sig. [REDACTED] si è trasferitosi in Cracovia (Polonia), Ul. Jana XXIII 10-23 (30-688).

QUESITO N° 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Con atto notificato il 30/04/2019 il Fallimento della società Campania Macchine S.r.l., in persona del Curatore, pignorava al sig. [REDACTED] ½ del diritto di proprietà dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano alla Via Carceri Vecchie n° 5 ad uso uffici e studi privati, riportato nel catasto fabbricati al foglio 4, particella 161, sub 4 (ex p.lla 159 sub 101), categ. A/10, classe 2, vani 8, superficie catastale 142 mq., rendita € 2.871,50, piano T-1. È bene ricordare che l'immobile appartiene in piena proprietà sia

all'odierno debitore esecutato sia alla ex moglie ██████████, coniugati all'epoca dell'acquisto in regime di comunione legale dei beni.

L'Esperto riporta di seguito l'estratto di mappa (cfr. anche l'Allegato 3 - Certificazioni catastali) e la foto satellitare, nei quali viene indicata l'ubicazione dell'immobile.





Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento ($\frac{1}{2}$ della piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità dell'odierno esecutato in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore, ossia dell'atto di compravendita per notar Carlo Iaccarino del 19/10/2005 rep. 320004, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/10/2005 ai nn. 57780/32000, in virtù del quale la società James Walker Italiana S.r.l. vendeva ai coniugi [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento nella loro precedente consistenza (fg. 4 p.la 159 sub 101).

Il bene pignorato è costituito da una palazzina sviluppantesi su due livelli, che **non possiede i requisiti della divisibilità**, ossia non è conveniente ricavare da essa quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la vendita sarà quindi possibile formare **un lotto unico** costituito da: palazzina ad uso showroom/ufficio sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo piano), ubicata in San Giorgio a Cremano alla Via Carceri Vecchie n° 5 (già Via S. Agnello), in



catasto fabbricati al foglio 4, particella 161, sub 4, categoria A/10, cl. 2, consistenza vani 8, superficie mq. 142, r.c. € 2.871,50, Via Carceri Vecchie n° 5 piano T-1.

QUESITO N° 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE - Come già rappresentato in precedenza, il bene pignorato è ubicato in San Giorgio a Cremano alla Via Carceri Vecchie (già Via S. Agnello) n° 5, in zona industriale periferica, tra il Corso San Giovanni a Teduccio e la Via Botteghele. A mezzo del cancello carrabile e degli accessi pedonali posti sulla strada pubblica si accede ad un'ampia area scoperta (cfr. foto che seguono) sulla quale insistono, oltre alla palazzina oggetto di pignoramento - sub 4- anche un grosso capannone - sub 9 - ed un posto auto coperto - sub 7 (cfr. foto poste di seguito).







La palazzina in esame ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi. L'immobile, sebbene classificato catastalmente come ufficio è utilizzato prevalentemente a showroom/vendita di capi di abbigliamento. L'attuale distribuzione interna è la seguente.

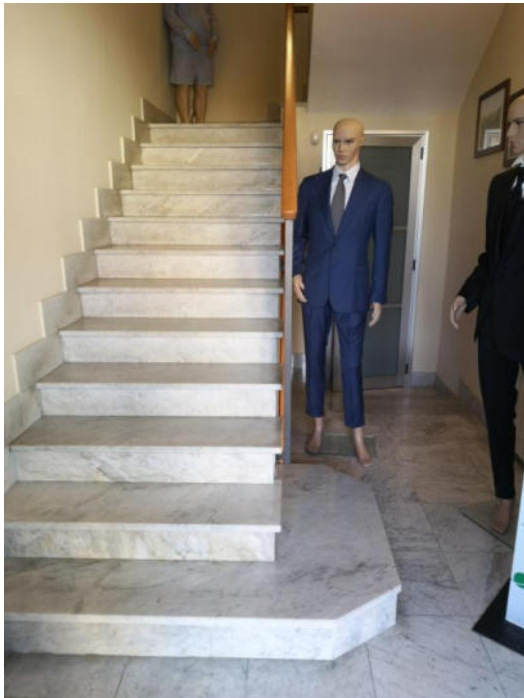
All'esterno vi è un piccolo cortile pertinenziale, posto tra il volume del piano terraneo e la proiezione del piano superiore. Dopo l'atrio è ubicato il vano scala che conduce al piano superiore. Ai lati del vano scala, al piano terra, sono siti due ambienti adibiti ad ufficio e reception, uno dei quali è provvisto di un'apertura che mette in collegamento la palazzina pignorata (sub 4) con l'adiacente capannone (sub 9). Sempre al piano terra sono ubicati un bagno ed un ripostiglio. Al piano superiore sono posizionati una sala espositiva, un vano destinato alla prova del vestiario, due ambienti destinati a deposito ed un altro bagno.

L'immobile confina nel suo insieme con il sub 7 a nord-est, con il sub 9 a sud-ovest e con ampio spazio scoperto a nord-ovest (sub 6).

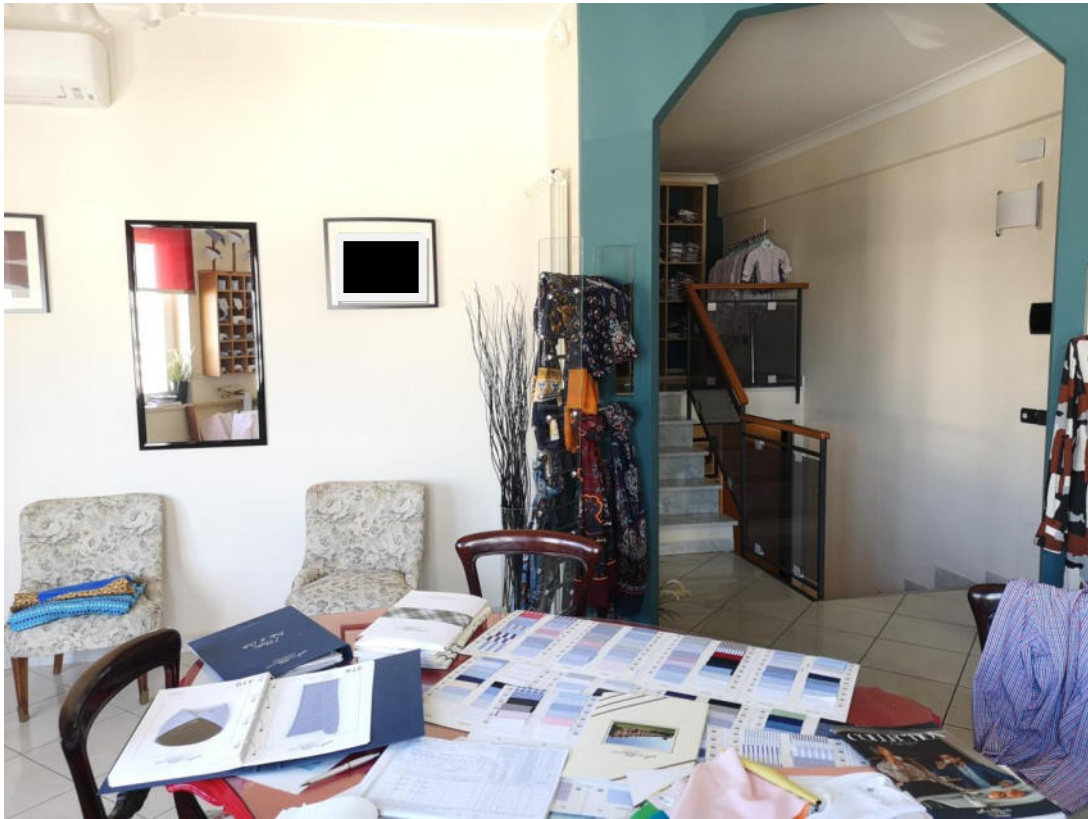
Il portoncino d'ingresso è costituito da una invetriata in ferro e vetro. I pavimenti degli ambienti interni sono in monocottura, mentre il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono costituiti da piastrelle in gres ceramico. I gradini della scala sono rivestiti da lastre di marmo bianco di Carrara. I serramenti interni sono in alluminio e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento ed impianto di condizionamento. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in ottimo stato di conservazione ed è rifinito con materiali di buona qualità.

Per una migliore descrizione si rimanda ai rilievi fotografici riportati alle pagine seguenti ed all'Allegato 4 (Fotografie).



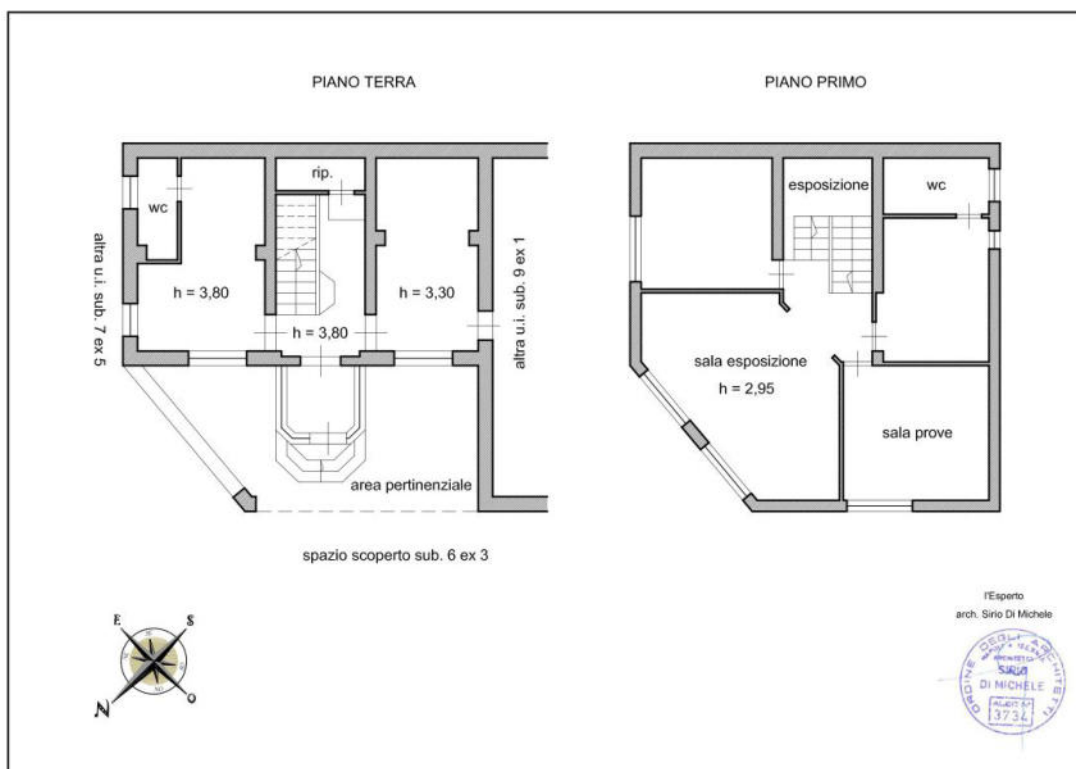








Per maggiori dettagli sulla distribuzione interna e sulla consistenza dell'immobile, il sottoscritto rimanda al grafico esplicativo posto di seguito nonché all'Allegato 5 (Planimetrie di rilievo).



SUPERFICIE COMMERCIALE - La superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile), necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, sia del piano terra sia del primo piano (comprehensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno



spessore massimo di cm. 25), e del 10% della superficie della piccola area esterna pertinenziale. Sulla scorta di tali disposizioni, il sottoscritto riferisce che la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata è la seguente: mq. $(60,70 \times 1,00 + 94,30 \times 1,00 + 30,20 \times 0,10) = \text{mq. } \mathbf{158,02}$.

La superficie netta calpestabile, invece, è di mq. 148,10 (compresi i mq. 30,20 di area pertinenziale all'aperto).

QUESITO N° 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

DATI CATASTALI - L'Esperto ribadisce di aver acquisito lo stralcio di mappa, la dimostrazione grafica dei subalterni, la planimetria catastale nonché la visura storica per immobile (cfr. nuovamente l'Allegato 3 - Certificazioni catastali).

L'immobile pignorato è così individuato in catasto fabbricati di San Giorgio a Cremano: foglio 4, particella 161, sub 4, categoria A/10, cl. 2, consistenza vani 8, superficie mq. 142, r.c. € 2.871,50, Via Carceri Vecchie n° 5 piano T-1, in ditta XXXXXXXXXX

RISPONDEZZA CATASTALE - Rispetto alla planimetria catastale, redatta in data 23/12/2010 dal geom. Andro Salvatore, il sottoscritto ha non ha riscontrato particolari difformità.

QUESITO N° 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

Per lo schema sintetico-descrittivo del lotto si rimanda in coda alla relazione.

QUESITO N° 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI.



L'Esperto ritiene utile effettuare una cronistoria di tutti i passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio, evidenziando di aver acquisito presso l'Archivio Notarile copia conforme degli **ultimi tre titoli di provenienza validi** (cfr. l'Allegato 6 - Titoli di provenienza).

Con atto di compravendita per notar Luigia Finoja Sanseverino del 21/04/1988 rep. 47612, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10/05/1988 ai nn. 13955/10321, i sigg.ri [REDACTED], nata a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], vendevano a Finlocat S.p.A. con sede in Milano alla Via Lanzone n° 36 il "capannone adibito ad uso industriale realizzato sopra terreno di circa mq. 1.500" in virtù di licenza edilizia n° 200 del 31/08/1968, del quale era stato chiesto accatastamento con scheda 0044424 del 19/10/1971, sito in San Giorgio a Cremano alla Via S. Agnello n° 5 o Via Carceri Vecchie, confinante in uno al terreno che costituisce pertinenza con la società Gabriele S.p.A., con la società Elettromare S.p.A. e con Via S. Agnello (detta anche Cupa S. Aniello) o Via Carceri Vecchie (cfr. l'Allegato 6 - Titoli di provenienza).

Con atto di compravendita per notar Luigia Finoja Sanseverino del 12/07/1990 rep. 57468, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24/07/1990 ai nn. 25005/18782, la Finlocat S.p.A. vendeva alla James Walker Italiana S.r.l. "palazzina ad uso deposito ed uffici costituita da piano terra e primo piano con porzione di cortile annessa" (in catasto fabbricati fg. 4 mappale 159 scheda n° 10259 del 10/07/1990), ubicata in San Giorgio a Cremano alla Via S. Agnello o Via Carceri Vecchie n° 5, confinante nell'insieme da due lati con proprietà della Finlocat S.p.a. e da un terzo lato con Via delle Carceri Vecchie. Nel corpo dell'atto veniva specificato che costituiva proprietà comune e indiviso tra la società venditrice e la società acquirente la porzione di terreno ricadente sul mappale 698 del fg. 4 contornata in colore rosa nella planimetria



allegata all'atto, ossia la zonetta antistante i cancelli tuttora esistente (cfr. l'Allegato 6 – Titoli di provenienza).

Con atto di compravendita per notar Carlo Iaccarino del 19/10/2005 rep. 320004 (**ultimo atto valido**), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 25/10/2005 ai nn. 57780/32000, la società James Walker Italiana S.r.l. vendeva ai coniugi [REDACTED] (odierno debitore esecutato) e [REDACTED] "unità immobiliare ad uso deposito ed uffici in San Giorgio a Cremano alla Via Sant'Agnello o Via delle Carceri Vecchie n° 5, costituita da piano terra e primo piano con porzione di corte annessa, confinante nell'insieme per due lati con proprietà Euroluce S.r.l. o aventi causa e da un terzo lato con Via delle Carceri Vecchie, riportata nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 4, p.lla 159, sub. 101, Via delle Carceri Vecchie n° 5, piano T/1, scala unica, cat. A/10, classe 2, vani 8, r.c. euro 2.871,50" (cfr. l'Allegato 6 – Titoli di provenienza).

Con atto per notar Roberto Amodio del 26/01/2009 rep. 29172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 28/01/2009 ai nn. 29172/4292, i coniugi [REDACTED] vendevano alla LA.MU.FER. Immobiliare S.r.l. la consistenza immobiliare pervenuta loro col precedente atto di compravendita (cfr. relazione notarile).

A seguito di frazionamento del 23/12/2010 prot. NA1177486, dall'originario sub 101 del fg. 4 p.lla 159, venivano generati oltre all'attuale sub 4 (oggetto del presente pignoramento) il sub 5 (poi divenuto sub 7), corrispondente essenzialmente alla ex corte annessa e classificato in categoria C/6, posto auto/box (cfr. documentazione allegata alla relazione notarile).

Con sentenza del Tribunale di Napoli del 31/03/2014 n° 5002/2014 **veniva dichiarata l'inefficacia assoluta del citato atto per notar Amodio del 26/01/2009** rep. 29172, a seguito di "domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione" del 04/03/2010, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 19/03/2010



ai nn. 13984/9637, contro LA.MU.FER. Immobiliare S.r.l. ed a favore della Curatela del Fallimento Campania Macchine S.r.l. (cfr. relazione notarile).

Alla luce della scrupolosa cronistoria effettuata, sembra evidente che l'immobile oggetto della presente procedura è il solo sub 4 (palazzina ad uso deposito/ufficio sviluppatasi su due livelli), così come indicato nell'atto di pignoramento, e non anche il sub 7 (già costituente cortile annesso), in quanto il frazionamento dell'ex subalterno 101 è stato eseguito ben prima della trascrizione del pignoramento.

QUESITO N° 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

LICENZA EDILIZIA - L'immobile pignorato, nella sua originaria consistenza, è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n° 200 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano in data 31/08/1968. Il sottoscritto ha acquisito presso la Casa Comunale copia conforme della suddetta licenza edilizia, rilasciata in favore del sig. [REDACTED] (cfr. l'Allegato 7 - Licenza edilizia 200/1968). Dai grafici allegati alla licenza ed acquisiti dallo scrivente, si evince la conformità della palazzina oggetto di pignoramento. Nel tempo sono solo state eseguite solo piccole modifiche (spostamento di tramezzi) non necessitanti di particolari autorizzazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA - Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano l'Esperto ha visionato la Variante al Piano Regolatore Generale, adottata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 313 del 27/11/2018, tuttora vigente. Sulla scorta della cartografia allegata alla suddetta Variante (Tav. 11.3 *Zonizzazione*), il sottoscritto ha accertato che l'immobile in oggetto ricade nella **Zona D** (zona industriale), disciplinata dall' art. 17 delle Norme Tecniche d'Attuazione.



Come già riferito in precedenza, al piano terra è stata creata un'apertura che mette in collegamento la palazzina pignorata con l'adiacente capannone (sub 9). Si rende necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

COSTI PER IL RIPRISTINO – L'Esperto ha provveduto quindi a computare i costi necessari per la chiusura del vano di passaggio. I costi sono i seguenti:

1) Chiusura vano con muratura: mt. $0,80 \times 2,10 \times 0,40 =$ mc. $0,67 \times \text{€}/\text{mc}$. 300,00 = € 201,00; 2) Rifinitura della nuova muratura con intonaco, rasatura e tinteggiatura: mt. $0,80 \times 2,10 =$ mq. $1,68 \times \text{€}/\text{mq}$. 120,00 = € 201,60. Per un totale di € 402,60.

Ai costi operativi (€ 402,60) vanno aggiunti i costi tecnici. La somma dei costi operativi e dei costi tecnici per il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero per la chiusura del vano di passaggio esistente tra la palazzina pignorata e l'adiacente capannone, è pari quindi a circa **€ 800,00**.

QUESITO N° 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Alla data dell'accesso eseguito dal sottoscritto congiuntamente al Custode, il sig. [REDACTED], fratello del debitore esecutato, rinvenuto sui luoghi, dichiarava di essere titolare della LA.MU.FER. Immobiliare S.r.l. e di aver concesso in comodato d'uso gratuito l'immobile pignorato alla JET S.r.l. per uso commerciale. Il sig. [REDACTED] esibiva un contratto del 22/04/2021. A tal proposito l'Esperto fa presente di aver richiesto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli 2 informazioni sull'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati relativi all'immobile pignorato. A tutt'oggi l'Agenzia non ha ancora dato riscontro alla richiesta del sottoscritto. Ad ogni buon conto occorre evidenziare che il contratto di comodato esibito dal sig. [REDACTED], sulla cui avvenuta registrazione non vi è alcuna certezza, reca una data di gran lunga successiva alla data di trascrizione del pignoramento. Inoltre la LA.MU.FER. Immobiliare S.r.l. non ha alcun titolo ad occupare il cespite in oggetto né tantomeno a stipulare contratti di



locazione, in quanto, come già rappresentato in precedenza, l'atto di compravendita per notar Amodio del 26/01/2009 rep. 29172 (a mezzo del quale i coniugi [REDACTED] avevano alienato il cespite in oggetto alla suddetta società) è stato dichiarato **inefficace** con sentenza del Tribunale di Napoli del 31/03/2014 n° 5002/2014.

Alla luce di quanto sinora riportato, sembra emergere (salvo improbabili diverse risultanze da parte dell'Agenzia delle Entrate) che **non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura.**

A questo punto risulta necessario definire il canone di locazione che l'occupante dovrà versare alla procedura sino alla data di rilascio dell'immobile.

DEFINIZIONE CANONE DI LOCAZIONE - Come noto, il valore locativo di un bene si calcola sulla base della "superficie convenzionale" (cfr. art. 13 legge 27 luglio 1978, n° 392), che, nel caso di specie, è pari alla somma dell'intera superficie netta dell'immobile (piano terra e primo piano) e del 15% della piccola zonetta esterna pertinenziale, ossia: mq. $(41,70 \times 1,00 + 76,20 \times 1,00 + 30,20 \times 0,15) = \mathbf{mq. 122,43}$.

L'Esperto, nell'acquisire i borsini di riferimento, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it**, uniche fonti a riportare la tipologia dell'immobile pignorato (ufficio) nell'ambito territoriale in esame.

Per l'immobile in oggetto, destinato ad ufficio, è stato considerato il valore unitario locativo di partenza di **€/mq.xmese 5.00** (arrotondamento di €/mq.xmese 5.01), pari alla media tra €/mq.xmese 5.00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq.xmese 5.02 riportato da Borsinoimmobiliare.it.

Alla luce degli elementi oggettivi rinvenuti, **gli occupanti dovranno versare un canone mensile** pari a: $\text{mq. } 122,43 \times \text{€/mq.xmese } 5,00 = \text{€xmese } 612,15$ (arrotondati **€xmese 600,00**).



QUESITO N° 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, dove ha appreso che l'immobile in questione: 1) non risulta essere oggetto di provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico ed archeologico; 2) non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza.

Il sottoscritto, anche alla luce della documentazione e delle notizie sinora acquisite, fa presente che sul bene pignorato: **SEZIONE A** (Oneri e vincoli a carico dell'acquirente) - non pendono altre procedure esecutive né domande giudiziali; non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli paesaggistici; **SEZIONE B** (Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura) - esiste solo il pignoramento trascritto in data 07/06/2019; l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico; non esistono difformità catastali.

QUESITO N° 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Il sottoscritto si è recato personalmente presso l'Agenzia del Demanio dove ha potuto verificare che sull'immobile in esame non gravano vincoli riconducibili allo Stato.

QUESITO N° 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Sull'immobile pignorato non esistono notizie di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO N° 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.



In ordine ad eventuali oneri di natura condominiale l'Esperto riferisce che in occasione dell'accesso sui luoghi il sig. [REDACTED], fratello del debitore esecutato, rinvenuto sui luoghi, dichiarava sotto la sua responsabilità che non esiste condominio.

Premesso che non vi sono spese fisse di gestione o manutenzione, né tantomeno spese straordinarie deliberate, va sottolineato che l'immobile pignorato non sembra necessitare di grossi interventi manutentivi.

QUESITO N° 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

CRITERIO SI STIMA - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare il bene oggetto di pignoramento, considerando la sua **superficie commerciale**, calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, già specificata nella fase descrittiva del cespite, che è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili (comprehensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25) e del 10% della superficie dell'area esterna pertinenziale ossia: **mq. 158,02**.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione del cespite in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

BORSINI DI RIFERIMENTO - L'Esperto, come già fatto in occasione della definizione del canone di locazione, ha preso in considerazione le Tabelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** (cfr. l'Allegato 8 - Borsini immobiliari).



Per l'immobile in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza** di €/mq. 1.433,00 (arrotondato **€/mq. 1.450,00**), pari alla media tra €/mq. 1.400,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 1.466,00 riportato da Borsinoimmobiliare.it.

VALORE DI MERCATO - Il sottoscritto, sulla scorta del valore unitario innanzi citato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta alla pagina seguente il valore di mercato dell'immobile:

RIEPILOGO VALUTAZIONE		
A - superficie commerciale	mq.	158,02
B - valore unitario di mercato	€/mq.	1.450,00
C - Prezzo base (AxB)	€	229.129,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)		0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (-0,3% per chiusura vano)		0,997
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (ottimo)		1,00
D4 - coefficiente per stato di possesso (no contratti locazione)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (assenti)		1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (no condominio)		1,00
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)		€ 205.597,45
VALORE DELL'IMMOBILE PER L'INTERO		€ 205.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE PER LA QUOTA PIGNORATA (1/2)		€ 102.500,00

QUESITO N° 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI

PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.



Come già riportato nella tabella che precede, il valore della quota pignorata (1/2) è di € 102.500,00 (centoduemilacinquecento/00).

QUESITO N° 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come già riferito in risposta al quesito "controllo preliminare", il creditore procedente ha già depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che in data [REDACTED]

[REDACTED] contrassero matrimonio in regime di comunione legale dei beni. Con atto per notar Roberto Amodio del 03/12/2007 gli sposi ai sensi dell'art. 162 secondo comma c.c. scelsero il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Infine con provvedimento del Tribunale di Napoli n° 31275/11 del 05/04/2012 è stata omologata la separazione consensuale tra essi coniugi.

Per quanto concerne la residenza del debitore esecutato, dalla documentazione già in atti si evince che l'ultima residenza in Italia dello stesso è stata in Alfonsine (RA) alla Via Don Minzoni n° 19. Di seguito il sig. [REDACTED] si è trasferito in Cracovia (Polonia), Ul. Jana XXIII 10-23 (30-688).

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

1/2 del diritto di proprietà della palazzina adibita a showroom/ufficio sviluppatasi su due livelli (piano terra e primo piano), ubicata in San Giorgio a Cremano alla Via Carceri Vecchie n° 5 (già Via S. Agnello); in catasto fabbricati al foglio 4, particella 161, sub 4, categoria A/10, cl. 2, consistenza 8 vani, superficie mq. 142, r.c. € 2.871,50, Via Carceri Vecchie n° 5 piano T-1; confinante nel suo insieme con il sub 7 a nord-est, con il



sub 9 a sud-ovest e con ampio spazio scoperto a nord-ovest (sub 6); realizzata in virtù di regolare licenza edilizia n° 200 del 31/08/1968; pervenuta indivisa al debitore esecutato ed alla sua ex coniuge a mezzo di atto per notar Carlo Iaccarino del 19/10/2005 rep. 320004 trascritto in data 25/10/2005 ai nn. 57780/32000. **Valore dell'immobile per l'intero € 205.000,00** (duecentocinquemila/00). **Valore dell'immobile per la quota pignorata (1/2) € 102.500,00** (centoduemilacinquecento/00).

A questo punto il sottoscritto, ritenendo di aver correttamente espletato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e di non dover aggiungere altro a quanto sinora relazionato, nel pieno rispetto dell'incarico accettato in data 15/01/2022 resta in attesa di eventuali osservazioni dalle parti, che dovranno pervenire all'Esperto entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 25/08/2022

In fede

L'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele

