



TRIBUNALE DI NAPOLI

14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 575/2021

Promosso da:

Contro

G.E. Dott.ssa Laura MARTANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



VIA DISCESA COROGLIO CIV. 80 – NAPOLI

REDATTA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. _____ ctg. "II"
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**CAUSA:** *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 575/2021***CREDITORE PROCEDENTE:** “ ”**DEBITORE ESECUTATO:** “ ”**AUTORITÀ GIUDIZIARIA:** *TRIBUNALE DI NAPOLI 14° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI***GIUDICE ESECUZIONE:** *DOTT.SSA LAURA MARTANO.***C.T.U.:** *DOTT. LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI**DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. E NELL'ELENCO DEI**CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. DELLA ctg**“II^”.***-Premessa-**

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 25 luglio 2022, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Dott. Ing. Luigi Di Micco, con studio in
 alla via n. , iscritto all'ordine degli Ingegneri della
 Provincia di Napoli con n. , Esperto nella procedura di espropriazione
 immobiliare n. 575/2021 del R.G.E. promossa dalla società “

”, con sede legale in (), Via n. , Codice
 fiscale e partita IVA n. , e per essa, quale procuratore speciale
 “ ” con sede in (), Codice
 Fiscale e partita IVA n. , in danno a “ ”
 nato a il C.F. , e “

” nata a il C.F. , invitandomi
 secondo nuovo rito, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., a prestare
 giuramento telematico dal ricevimento dell'incarico e fissando, l'udienza ex
 art. 569 c.p.c. per il giorno 24/01/2023 per la comparizione delle parti e per
 l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni
 pignorati.

In data 03/08/2022 prestavo giuramento di rito, mediante la compilazione e
 sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico in cancelleria



dell'apposito modello n. 2 di cui all'ordinanza di nomina, per la valutazione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e precisamente dei seguenti cespiti:

- ❖ Quota pari a 1/1 della piena proprietà delle due unità immobiliari ad uso deposito, site in Napoli alla Via Discesa Coroglio n. 80, poste al piano S1 (seminterrato), censite in N.C.E.U. con i seguenti identificativi catastali:
 - ✓ Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 101, catg. C/2, classe 1, cons. 5 m², R.C. Euro 15,75;
 - ✓ Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 102, catg. C/2, classe 1, cons. cat. 186m², R.C. Euro 403,25.



Contestualmente alla nomina del sottoscritto veniva assegnata delega di custodia all'avv. Stefano VITALE.

Successivamente all'assegnazione del mandato, per una serie di difficoltà connesse alla complessa natura dell'incarico, furono avanzate dallo scrivente due richieste di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, tutte formulate all'Ill.mo G.E. a mezzo di istanze telematiche e regolarmente autorizzate, poiché suffragate da validi motivi.

Nello specifico, in data 20/09/2022 e 21/10/2022 dopo una serie di difficoltà connesse all'irreperibilità dei debitori esecutati che costringeva anche l'accesso forzoso mediante ausilio di fabbro presso uno dei due immobili pignorati venivano completate le operazioni di rilievo dei beni staggiti. Le difficoltà insorte, nel reperimento prima dei titoli di provenienza, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, poiché non presenti in atti, necessari sia per poter rispondere allo specifico quesito del mandato sulla provenienza ultraventennale dei beni staggiti, sia per poter reperire le notizie circa i titoli abilitativi con i quali sarebbe stato realizzato l'intero fabbricato di cui essi sono parte, e successivamente, per il reperimento dei titoli abilitativi dell'immobile presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, (Edilizia Privata – Ufficio Condono e Antiabusivismo), costringevano lo scrivente a



dover presentare una prima istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga che veniva gentilmente concessa dalla S.V. Ill.ma, con rinvio all'udienza per il deposito della relazione peritale per il giorno 30/05/2023.

Nel frattempo, avendo rilevato durante l'accesso lo stato di occupazione dell'immobile da parte di terzi, "sine titolo", in data 13 novembre 2022, il sottoscritto, come da richiesta del Custode Giudiziario, depositava telematicamente presso la cancelleria dell'Ill.mo G.E., una relazione tecnica preliminare per la determinazione di "Stima dell'indennità di occupazione".

Nelle more del deposito della perizia di stima definitiva, il sottoscritto avendo la necessità di ricevere dall'Amministrazione Comunale la certificazione con un certo anticipo, in modo da poterla in ogni caso allegare alla relazione per poi poter effettuare il deposito entro i termini stabiliti di 30 gg. prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., avendo fatto già una serie di solleciti a mezzo mail-pec al RUP (*responsabile unico del procedimento del Comune*), dopo diversi solleciti, venivo finalmente convocato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, per prendere visione di un fascicolo inerente un contenzioso amministrativo per opere abusive realizzate nel fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato. Il fascicolo però, pur riferendosi ad abusi eseguiti su parti condominiali del fabbricato, risultava mancante di alcuni documenti (*rapporto di verifica di opere abusive eseguite dal nucleo dei Vigili Urbani Ufficio antiabusivismo*) necessari per poter individuare sia la tipologia di abuso sia l'esatta ubicazione delle stesse e se queste interessavano anche parte dei immobili pignorati. Tuttavia però, pur avendo fatto ulteriori solleciti per ottenere le informazioni e la documentazione richiesta, causa anche l'assenza del responsabile del procedimento dall'ufficio per congedo da malattia, l'Ufficio Tecnico, pur rassicurandomi telefonicamente, sul proseguimento delle ricerche, poiché a loro dire i documenti, per sbaglio, sarebbero finiti in un faldone diverso, non



consentivano lo scrivente, di poter rispettare nuovamente, il termine di deposito dell'elaborato peritale, costringendo lo scrivente a dover avanzare ulteriore istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, con differimento dell'udienza ex art 569 c.p.c. alla data del 30/10/2023.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario Avv. Stefano Vitale, in data **20/09/2022** alle ore 11,25, veniva eseguito accesso presso gli immobili pignorati e precisamente in Napoli alla Via Discesa Coroglio, n. 80, presso i due locali depositi posti al piano interrato del fabbricato. All'accesso oltre al sottoscritto e al custode giudiziario, era presente sui luoghi un soggetto terzo il sig. _____ nato a _____ il _____, il quale, dopo essere stato regolarmente identificato dal custode giudiziario a mezzo documento d'identità, dichiarava essere socio della società _____

_____ con sede in Via _____ n. _____, P.IVA _____, dedita ad attività di supermercato, e di essere presente poiché occupanti, di parte di un locale pignorato e precisamente quello contraddistinto catastalmente con il sub 102, avente accesso diretto anche dai locali del supermercato di cui loro sono titolari. Allo stato il sig. _____ pur mostrando piena disponibilità all'accesso dichiarava di non possedere le chiavi di accesso a tale locale e di non conoscere il rapporto contrattuale di fitto tra i sig.ri _____ e la società _____

_____ né di sapere se venisse versato o meno un canone di fitto. Durante tale accesso **non fu quindi possibile** né visionare la porzione di locale sub 102 in uso alla società _____ né l'ulteriore porzione poiché chiusa da un cancello in ferro né tanto meno quello identificato catastalmente con sub 101 costituito da una cella frigorifero chiusa da una porta in ferro. Atteso la impossibilità di poter entrare nei due locali pignorati, il custode giudiziario rinviava il proseguo delle operazioni peritali a data da destinarsi, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 20.09.2022 dal Custode Giudiziario).

Successivamente previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario Avv. Stefano Vitale, in data **04/10/2022** alle ore 11,00, veniva eseguito il secondo accesso presso gli immobili pignorati e precisamente in Napoli alla _____



Via Discesa Coroglio, n. 80, presso la porzione di locale pignorato sub 102 in uso alla società .

All'accesso oltre al sottoscritto e al custode giudiziario, era presente sui luoghi in rappresentanza della società il sig.

precedentemente identificato, assistito dall'avv.

del foro di Napoli, nato a il , legale della società

, nessuno compariva per i debitori esecutati. Durante tale accesso, fu possibile accedere, **solo ad una parte** del locale deposito riportato in C.F del Comune di Napoli alla sez. CHI, fol. 35, p.lla 353, **sub. 102**, (precisamente la porzione posta a destra per chi scende le scale del locale disimpegno posto nell'androne del fabbricato), poiché come precedentemente detto, in uso alla società .

Il sig. dichiarava inoltre, che la società da esso rappresentata, non ha mai versato alcun canone di locazione e di non aver mai stipulato alcun regolare contratto di locazione con i legittimi proprietario dell'immobile, ma di essere intenzionato, parlando a nome e in rappresentanza della società , a continuare ad usare tale porzione di locale, ben sapendo di dover corrispondere un'indennità di occupazione alla custodia giudiziaria, poiché trattasi di occupazione **non opponibile alla procedura** in quanto priva di valido titolo.

Le parte costituita, non frapponeva alcun ostacolo all'accesso sui luoghi di causa, consentendo, al sottoscritto ed al custode giudiziario, di svolgere le operazioni peritali di rito. Il custode giudiziario dopo aver acquisito le dichiarazioni rese dall'occupante, illustrava allo stesso i doveri e compiti della custodia in ordine all'immobile pignorato. Nel contempo, il sottoscritto, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato.



Per quanto attiene all'altra porzione del locale sub 102, separata da quello visionato da tramezzatura e varco di accesso indipendente protetto da cancellata in ferro chiusa, nonché del sub 101, costituito da una cella frigo in muratura protetta da porta in ferro chiusa con catenaccio, non essendo intervenuti i debitori eseguiti né altra persona in loro rappresentanza, il custode giudiziario rinviava il proseguo delle operazioni peritali a data da destinarsi, onde poter far intervenire un fabbro per l'apertura forzata dell'accesso dell'altra porzione di locale sub 102 e di quello del sub 101.

Alle ore 11,40, il custode giudiziario chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 2 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 04.10.2022 dal Custode Giudiziario*).

In proseguo, previo avviso ricevuto da parte del custode giudiziario, in data **21/10/2022** alle ore 10,15, previa ennesima comunicazione fatta ai debitori eseguiti presso il loro legale l'avv. _____, a seguito di richiesta di ausilio della forza pubblica nonché utilizzo di fabbro per l'apertura forzata delle porte di accesso, veniva eseguito il terzo accesso presso gli immobili pignorati e precisamente presso l'altra porzione di locale pignorato sub 102 e presso il locale sub 101, quest'ultimo costituito da una cella frigo in muratura. All'accesso oltre al sottoscritto e al custode giudiziario, come era presumibile, nessuno compariva per i debitori eseguiti, attesa la loro assenza sui luoghi, come stabilito dal custode giudiziario, si procedeva all'accesso forzato nei locali mediante ausilio di un fabbro.

La restante parte del locale sub 102, risulta allo stato occupato da scatoli, materiali edili e rifiuti di vario genere, lo stesso versa in pessime condizioni di manutenzione, dovuto soprattutto all'avanzato stato di degrado dell'intradosso del solaio, il quale risulta puntellato per quasi la metà della sua superficie, con tavole di legno e puntelli telescopici in ferro, tale stato di



fatto, a giudizio dello scrivente, compromette l'agibilità e la praticabilità del locale.

Veniva poi ispezionato anche l'altro locale identificato catastalmente con il subalterno 101, costituito da una cella frigorifera in muratura, in sufficienti condizioni di manutenzione anche se però, in pessime condizioni igieniche per la presenza di numerose blatte, il locale risulta libero da qualsiasi oggetto e/o alimenti.

Procedevo poi, ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita dei cespiti pignorati, alle ore 12,22, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 3 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 21.10.2022 dal Custode Giudiziario*).

Infine, un quarto ed ultimo accesso eseguito presso gli immobili pignorati, veniva effettuato in data **06/12/2022** alle ore 10,00 su invito del custode giudiziario il quale, preventivamente convocato l'amministratore del Condominio il dott. _____ con nota pec del 25/11/2022, gli si chiedeva di presenziare all'accesso, per discutere della problematica relativa allo stato di degrado della porzione di solaio del locale pignorato sub 102, poiché facente parte anche di porzione del calpestio dell'androne condominiale del fabbricato.

Nella data e all'ora prestabilita giunto sui luoghi, si rinveniva la presenza del custode giudiziario nonché quella dell'Amministratore del fabbricato il dott.

il quale prioritariamente, informava gli ausiliari del G.E. che relativamente allo stato di degrado del solaio, il Condominio era ben a conoscenza della problematica soprattutto in considerazione del fatto che tale tratto di solaio, interessava parte del calpestio dell'androne del fabbricato,



tant'è che il Condominio, aveva già dato incarico ad un professionista, per la progettazione degli interventi necessari per il risanamento strutturale del tratto di solaio interessato. A questo punto il custode giudiziario, sentite le dichiarazioni dell'Amministratore, contattava telefonicamente il tecnico del Condominio incaricato alla progettazione di messa in sicurezza del solaio al quale, rappresentava l'urgenza di provvedere quanto prima alla risoluzione del problema, restando di intesa di fissare un nuovo accesso a stretto giro, per capire l'evoluzione delle attività affidatogli dal Condominio per la messa in sicurezza della porzione di solaio.



Alle ore 10,48 il custode giudiziario, chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti, riservandosi di procedere ad ulteriori accessi (Cfr. All.to n. 4 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 06.12.2022 dal Custode Giudiziario).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.

- A -

Controllo preliminare sulla completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 c.p.c.)

- a. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se, la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di*



almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare inoltre se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) o l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Infine l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Agli atti della procedura, è stata depositata in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **certificazione notarile sostitutiva** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede **05/11/2021** ed il ventennio precedente.

Dall'esame della certificazione notarile, redatta dal notaio dott.

, Notaio in (), depositata agli atti della procedura come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo ai debitori esecutati e che gli stessi dati catastali risultano tali dalla data di costituzione e dall'impianto meccanografico.

Nello specifico è stato verificato che la certificazione notarile attestante le trascrizioni sia a favore che contro presenti sull'immobile oggetto di espropriazione, **risale fino all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio.**

Dall'esame della certificazione notarile si può dunque affermare che **vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione**



dell'atto di pignoramento, inoltre dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. _____, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è accertato la **piena corrispondenza** tra i dati risultanti dai **documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con quelli effettivi dei beni staggiti.**

Nello specifico, risulta di proprietà dei debitori eseguiti i signori “ _____ ” nato a _____ il _____ C.F. _____ in ragione di 1/2, e “ _____ ” nata a _____ il _____ C.F. _____ in ragione dell'altro 1/2, e quindi per l'intero i seguenti beni:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Discesa Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. alla **Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 101, catg. C/2**, classe 1, cons. cat. 6m², R.C. Euro 15,75;
- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Discesa Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. alla **Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 102, catg. C/2**, classe 1, cons. cat. 186m², R.C. Euro 403,251

dati che trovano piena corrispondenza nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. sia depositati in atti dal creditore procedente sia dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1.

Sulla base dei documenti depositati agli atti della procedura, costituiti dalla **certificazione notarile sostitutiva** ipo-catastale, ma soprattutto, in via



prudenziale, dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell’Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/11/2021 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull’immobile pignorato:

- **iscrizione di ipoteca legale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del , ai sensi art. 77 DPR 602/73 come mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01**, in virtù di atto amministrativo del

repertorio a favore di “ ” con

sede in Codice fiscale per la somma di euro

175.918,24 a garanzia di capitale di euro 87.959,12 contro “ ”

” nato a il Codice Fiscale ”

e gravante sulla **quota pari a 1/2 di proprietà** degli immobili con destinazione deposito, siti in Napoli alla Via Coroglio civ. 80 posti al piano S1 (seminterrato), riportati nel N.C.E.U. con i seguenti identificativi (Cfr. All.to n. 5 – *Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca legale a favore della “ ” nn. del*

);

- ✓ Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, **sub 101**, catg. C/2, cons. 5m²;
- ✓ Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, **sub 102**, catg. C/2, cons. 128m².

- **iscrizione di ipoteca legale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del , ai sensi art. 77 DPR 602/73 come mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01**, in virtù di atto amministrativo del

repertorio a favore di “ ”

” con sede in Codice fiscale per la somma di

euro 153.991,00 a garanzia di capitale di euro 76.995,50 contro

“ ” nata a il Codice Fiscale ”

e gravante sulla **quota pari a 1/6 di proprietà** degli



immobili con destinazione deposito, siti in Napoli alla Via Coroglio civ. 80 posti al piano S1 (seminterrato), riportati nel N.C.E.U. con i seguenti identificativi (Cfr. All.to n. 6 – Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca legale a favore della “

” nn. del):

- ✓ Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, **sub 101**, catg. C/2, cons. 5m²;
- ✓ Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, **sub 102**, catg. C/2, cons. 128m².

- **1** **iscrizione di ipoteca giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli**
1 ai nn. del per la somma di Euro 50.000,00 di cui di Euro 40.000,00 per sorta capitale, Euro 3.600,00 per interessi ed Euro 6.400,00 per spese, nascente dà atto Giudiziario per Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli Codice fiscale rep. n. del , a favore di “
 ” con sede in (), Codice fiscale ,
 contro i signori “ ” nato a il C.F.
 in ragione di 1/2, e “ ” nata a
 il C.F. in ragione dell’altro
 1/2, e quindi per l’intero dei seguenti beni (Cfr. All.to n. 7 – Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca legale a favore della “ ” del
):

- ✓ immobile ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. al **Foglio 35, part.lla 353, sub 101, catg. C/2**;
- ✓ immobile ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. al **Foglio 35, part.lla 353, sub 102, catg. C/2**.

¹ Occorre evidenziare che i dati catastali dei due immobili pignorati indicati nella la nota di iscrizione di tale formalità pregiudizievole (Sezione B -Immobili), **NON sono completi** in quanto, manca l’indicazione della sezione catastale (Sez. CHI) e quella della consistenza. Valuti l’Ill.mo G.E., l’effetto di tale omissione sulla regolarità o meno di tale iscrizione ipotecaria giudiziale nn. 2498/118 del 15.01.2009.



- iscrizione di ipoteca giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del per la somma di Euro 150.000,00 di cui di Euro 77.271,12 di sorta capitale, nascente da atto Giudiziario per Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli Codice fiscale rep. n. del , a favore di “ ”, con sede legale in (), Via n. , Codice fiscale e partita IVA n. , contro i signori “ ” nato a il C.F. in ragione di 1/2, e “ ” nata a il C.F. in ragione dell’altro 1/2, e quindi per l’intero dei seguenti beni (Cfr. All.to n. 8 – Visura Ipotecaria telematica relativa all’Iscrizione di Ipoteca legale a favore della “ ” del):**

 - ✓ immobile ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. alla Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 101, catg. C/2, classe 1, cons. 5m²;
 - ✓ immobile ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. alla Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 102, catg. C/2, classe 1, cons. 128m².

trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del dell’atto esecutivo cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data repertorio n. , a favore di “ ”, con sede legale in (), Via n. , Codice fiscale e partita IVA n. , contro i signori “ ” nato a il C.F. in ragione di 1/2,



e “ ” nata a il C.F. in ragione dell'altro 1/2, e quindi per l'intero dei seguenti beni (Cfr. All.to n. 9 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla *Trascrizione pignoramento immobiliare a favore della “ ” del):*

- ✓ immobile ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. alla **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 101, catg. C/2, classe 1, cons. 5m²**;
- ✓ immobile ad uso deposito, sito nel fabbricato in Napoli alla Via Coroglio n. 80 posto al piano S1 (seminterrato), censito in N.C.E.U. alla **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 102, catg. C/2, classe 1, cons. 128m²**.



Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione notarile prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 5 novembre 2021, per una corretta completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho ritenuto opportuno effettuare ulteriori accertamenti eseguendo, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una visura ipotecaria generale sui soggetti debitori esegutati, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data del 04/05/1999 (*data dell'atto di acquisto dei beni da parte dei debitori esegutati*) e la data di trascrizione del pignoramento per cui si procede 05/11/2021 ed in ogni caso fino alla data del 19 ottobre 2023 data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento (Cfr. All.to n. 10 – Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1" eseguita sui debitori esegutati). Gli accertamenti eseguiti rispetto a quanto riportato nella relazione notarile, **non**



hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati e comunque iscritti e trascritti dopo il passaggio dei beni ai debitori esecutati.

Per coprire il ventennio, ulteriori accertamenti sono stati eseguiti sui soggetti dante causa dei debitori esecutati, relativamente ai beni trasferiti ed oggi oggetto di espropriazione, nel periodo di provenienza fino a quello **ante ventennale**, eseguendo presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, una **visura ipotecaria**

generale su: nato a () il

Codice fiscale , nato a

() il Codice fiscale ,

nata a () il Codice fiscale

, nata a () il

Codice fiscale ,

nata a () il Codice fiscale

, nato a () il

Codice fiscale ,

nata il a () Codice fiscale

Quanto agli ultimi tre ,

e pervenne loro in data per

successione in morte di nato a () il

giusta denuncia di successione trascritta presso Conservatoria

RR.II. di Napoli 1 ai nn. il . Quanto alla quota del

premorto germano e/o nato a ()

il Codice fiscale , deceduto il

era passata per successione giusta denuncia n. volume del

per 1/2 alla madre e per 1/2 ai germani

nato il , nato il ,

nato il e nata il



. Nel periodo esaminato **dal 15/06/1964** data in cui i signori sopra richiamati ognuno per la propria quota di spettanza, diventavano titolari dei beni oggi oggetto di pignoramento, per averli ricevuti in successione in morte di _____ nato a _____ () il _____, giusta denuncia di successione trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. _____ del _____ **l a tutto il**, data in cui la titolarità dei beni si trasferisce ai debitori esegutati per atto di acquisto, relativamente ai beni oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. *All.to n. 11 –Visura Ipotecaria telematica generale per soggetti dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 relativo al periodo dal 04/05/1999 al 15/06/1964 eseguita sui dante causa dei debitori esegutati*).

Non è stato rinvenuto da parte del sottoscritto agli atti, alcun estratto catastale storico relativo ai passaggi dei beni da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, documento che però viene integrato dallo scrivente, unitamente alla presente relazione. Nello specifico si allega la Visura Storica Catastale dei due immobili pignorati, in cui si evincono i passaggi nel periodo anteventennale, cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, del bene pervenuto ai debitori esegutati. In particolare le unità immobiliari costituite da due locali deposito sono pervenute ai debitori esegutati per una quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà poiché acquistate in stato civile entrambi di separazione legale dei beni, per atto di compravendita del _____ a firma del notaio dott. _____, notaio in _____ (), rep. n. _____ racc. n. _____ dai signori _____ nato a _____ () il _____ Codice fiscale _____, _____ nato a _____ () il _____ Codice fiscale _____, _____



nata a () il Codice fiscale
 , nata a () il
 Codice fiscale ,
 nata a () il Codice fiscale
 , nato a () il
 Codice fiscale ,
 nata il a () Codice fiscale .

titolari dell'intera proprietà, dei due locali deposito siti nel fabbricato in Napoli, alla Via discesa Coroglio n. 80, posti al piano S1 (interrato), censiti in N.C.E.U. alla **Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 101, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, R.C. Euro 15,75; Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 102, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 128, R.C. Euro 403,25**, dati catastali storici che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo ai debitori esegutati e che risultano tali dalla data sia di costituzione degli immobili sia a quello dall'impianto meccanografico del 07/07/1998 per completamento di situazione pregressa e correttamente indicati e riportati nella certificazione ipo-catastale prodotta in atti dal creditore procedente (*Cfr. All.to n. 12 –Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati Napoli Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 101, Cat. C/2 e Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 102, Cat. C/2*).

Dalla verifica dei certificati depositati in atti, è stato rinvenuto da parte del sottoscritto, **“Estratti di certificato di Matrimonio ”** di entrambi i debitori esegutati.

Nello specifico dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli Ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esegutato “ ” nato a il ha contratto matrimonio con la sig.ra nata a il in data scegliendo ai sensi dell'art. 162, secondo



comma del c.c. il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali; la debitrice esecutata “ ” nata a il ha contratto matrimonio con il sig. nata a il in data scegliendo ai sensi dell’art. 162, secondo comma del c.c. il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Alla data **del 04/05/1999** (data dell’atto di acquisto dei beni da parte dei debitori esecutati) entrambi i debitori esecutati risultavano già sposati ma con regime di separazione dei beni (Cfr. All.to n. 13 – Certificato di Matrimonio di entrambi i debitori esecutati).



- B -

Risposta agli specifici quesiti posti all’esperto

1. **Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati – Formazione dei lotti di vendita.**

*L’esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l’esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell’esecutato in forza dell’atto d’acquisto trascritto in suo favore.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l’esperto deve precisare unicamente l’oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

*Al fine dell’esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l’esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l’esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*

*In risposta a tale quesito, l’esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due immobili ad uso deposito, facenti parte di un unico ambiente, posti al piano S1 (interrato) di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via discesa Coroglio civ. 80.



Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui sono titolari i debitori eseguiti in forza di atto di compravendita del
a firma del notaio dott. _____ di _____, rep. n.
racc. n. _____ trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.
del _____.



Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono individuati al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta a “ _____ ” nato a _____ il _____ C.F. _____ per il diritto di proprietà pari a 1/2, e a “ _____ ” nata a _____ il _____ C.F. _____ per il diritto di proprietà dell'altro 1/2, il tutto alla Via Coroglio n. 80, posti al piano S1 (interrato), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo (Cfr. All.to n. 12 –Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati):

❖ **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 101**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 5m², R.C. Euro 15,75
confina a:

- **nord** con un'altra unità immobiliare piano terra locale commerciale “ _____ ”;
- **sud** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta;
- **est** con il vano scala di accesso;
- **ovest** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta.

❖ **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 102**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 128m², R.C. Euro 403,25
confina a:



- **nord** in parte con un'altra unità immobiliare piano terra locale commerciale “ ” e in parte con l'unità immobiliare distinta con il Sub 4 dello stesso fabbricato;
- **sud** con marciapiede di Via Discesa Coroglio;
- **est** con terrapieno del fabbricato;
- **ovest** con terrapieno del fabbricato.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento della presente procedura risultano conformi a quelli attuali riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, reperite dal sottoscritto **consentendo la loro univoca identificazione.**

Le planimetrie attualmente depositate in Catasto rispecchiano in modo adeguato l'odierno stato dei luoghi sia per quanto concerne la sagoma esterna, sia per quanto concerne la superficie in pianta, ad eccezione di alcune difformità relative ad una diversa altezza interna dei due locali sub 101 e sub 102, e ad una diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al solo sub 102 oltre ad una apertura posta sulla parete esterna a confine con il marciapiede di Via Discesa Coroglio utilizzata per il carico/scarico di materiali.

Per una corretta identificazione del bene pignorato, non essendo stato depositato in atti della procedura, si è reperito presso l'U.T.E. l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, riportato al foglio 229 p.lla 353 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 14- Estratto di mappa Catastale del Fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati Napoli foglio 229 p.lla 353)

Si precisa che nel caso di immobili ricadenti sul territorio del Comune di Napoli, essendo lo stesso suddiviso in sezione, per reperire la relativa mappa censuaria bisogna far riferimento ai Mappali Terreni correlati, pertanto al foglio 35 p.lla 353 della Sezione Urbana CHI (Chiaia), corrisponde il Mappale Terreni Correlato foglio 229 p.lla 353, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.



Per meglio comprendere l'esatta corrispondenza tra la p.lla 353 dell'estratto di mappa reperito presso l'UTE al foglio 229 catasto terreni e il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, si è proceduti ad effettuare una sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale terreni (Cfr. All.to n. 15 – Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale Napoli foglio 229 p.lla 353). Uno stralcio fuori scala di detta sovrapposizione è altresì riportato nella figura che segue.



Figura 1: Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale relativa all'immobile pignorato.

Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari pignorate costituiscono nel loro insieme un unico locale al piano interrato del fabbricato, diviso in due ambienti sub 101 e sub 102, senza accesso diretto dalla sede viaria, ma solamente dall'androne del portone a mezzo di piccola porta e successiva rampa di scala che porta al detto piano interrato ad uso deposito, autonomamente utilizzabile ed è vendibile solo in un unico lotto:



- ❖ **LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà delle unità immobiliare ad deposito, poste al piano S1 (interrato), di un fabbricato plurifamiliare sito in Napoli, alla Via discesa Coroglio civ. 80, il tutto meglio contraddistinto in Catasto Fabbricati di detto comune con i seguenti estremi:
- ❖ **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 101**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 5m², R.C. Euro 15,75

confina a:

- **nord** con un'altra unità immobiliare piano terra locale commerciale " ";
- **sud** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta;
- **est** con il vano scala di accesso;
- **ovest** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta.

- ❖ **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 102**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 128m², R.C. Euro 403,25

confina a:

- **nord** in parte con un'altra unità immobiliare piano terra locale commerciale " " e in parte con l'unità immobiliare distinta con il Sub 4 dello stesso fabbricato;
- **sud** con marciapiede di Via Discesa Coroglio;
- **est** con terrapieno del fabbricato;
- **ovest** con terrapieno del fabbricato.

2. Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale degli stessi.

*Descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.),*



la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.



Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare sono stati pignorati per **l'intera proprietà pari a 1/1**, è sono costituiti da due locali deposito, facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Napoli alla Via discesa Coroglio civ. 80, posti al piano S1 (interrato). Le unità immobiliari pignorate costituiscono nel loro insieme un unico locale al piano interrato del fabbricato, diviso in due ambienti, senza accesso diretto dalla sede viaria, ma solamente dall'androne del portone a mezzo di piccola porta e successiva rampa di scala che porta al detto piano interrato le stesse sono censite al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **Sez. CHI, Foglio 35, P.IIIa 353, sub 101, Cat. C/2** e alla **Sez. CHI, Foglio 35, P.IIIa 353, sub 102, Cat. C/2**.

Il fabbricato di cui sono parte i locali staggiti, sorge nel quartiere “Posillipo”, identificabile univocamente mediante la georeferenziazione “40.803021°N, 14.187168°E”.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, ricade catastalmente nella sezione “CHI” (Chiaia), la sezione urbana (presente solo per il Catasto



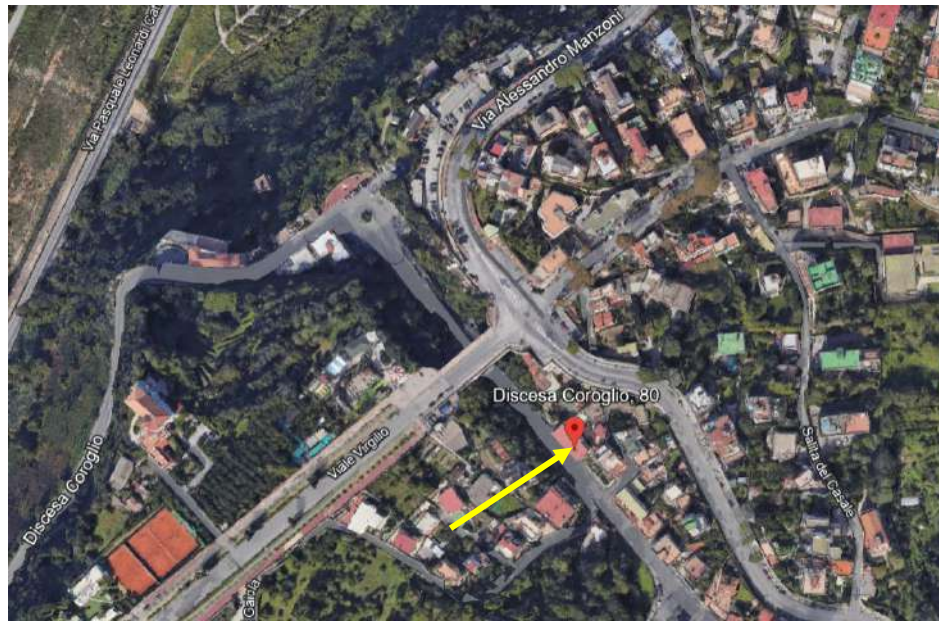
Fabbricati di alcuni Comuni di grossa estensione territoriale) rappresenta una suddivisione del territorio comunale indipendentemente dalla sezione amministrativa, infatti, il Comune di Napoli è composto da trenta Quartieri e risulta suddiviso in ventuno Sezioni Urbane Catastali.

Posillipo è uno tra i più prestigiosi quartieri residenziali collinari di Napoli ed appartiene, alla Circostrizione della I Municipalità della città. Confina a nord e ad ovest con i quartieri Bagnoli e Fuorigrotta, ad est con il quartiere Chiaia e a sud con il mar Tirreno con affaccio sullo splendido Golfo di Napoli. Si estende su una superficie di circa 5,17 km², ospita circa 22.850 abitanti attestando una densità di circa 4.420 abitanti/km². Furono gli antichi Greci i primi ad abitare il promontorio, allora interamente ricoperto da rocce ed alberi, ma non mancano le testimonianze Romane, come i resti di un anfiteatro e di alcune rovine sia a riva che sul punto più alto della collina. In seguito, la zona cadde in declino, in balia di razzie e invasioni, poi fu occupato da piccoli borghi che di fatto avevano vita sociale indipendente dalla città di Napoli, con un'economia basata sull'agricoltura e la pesca. Grazie all'epoca vicereale spagnola, il promontorio collinare fu oggetto di riqualificazione, assumendo un notevole fascino, infatti, le famiglie più potenti cominciarono a costruire ville e nuove strade di collegamento con Napoli. Oggi Posillipo è uno dei quartieri più pregevoli della città, si estende dalla spiaggia fino sopra la collina che domina il mare. Lo scenario è un saliscendi di stradine che si affacciano dai costoni a strapiombo sull'acqua cristallina del mediterraneo, tra ville eleganti e dimore sontuose, lo sguardo spazia su panorami incantevoli tra il Golfo di Napoli e il Golfo di Pozzuoli fino alla cima del Vesuvio. Tra i numerosi monumenti e i luoghi d'interesse presenti nel Quartiere, ricordiamo: la spiaggia libera comunale *“Lido delle Monache”*; la *“Baia di San Pietro ai Due Frati”*; la *“Baia di Trentaremi”*; il *“Parco Virgiliano”*; il *“Parco*



Archeologico di Posillipo” (che comprende la “*Grotta di Seiano*”, la “*Villa Imperiale Pausillypon*”, il “*Teatro dell’Odeon*”, il “*Parco Sommerso di Gaiola*” ed il “*Palazzo degli Spiriti*”); il “*Tempio della Gaiola*”; la “*Villa Rosebery*”; “*Palazzo Donn’Anna*”; “*Villa Mazziotti*”; la “*Chiesa dell’Addolorata*”; la “*Chiesa di Sant’Antonio a Posillipo*”; la “*Chiesa di Santa Maria della Consolazione a Villanova*”; la “*Chiesa di Santa Maria del Faro*”; la “*Chiesa di Santo Strato*”; il “*Mausoleo Shillizzi*”. Inoltre, nel Quartiere si trovano diversi villaggi: “*Villanova di Posillipo*” (ovvero “*Porta di Posillipo*”), “*Casale di Posillipo*”, “*Santo Strato*”, e il più conosciuto di tutti “*Marechiaro*”, con il caratteristico “*Scoglione*”. Il quartiere ospita anche un mercatino all’aperto, che si tiene nella giornata di giovedì, molto frequentato dai residenti così come dagli abitanti dei quartieri limitrofi. I principali assi stradali che attraversano la collina di Posillipo sono “*Via Posillipo*”; “*Via Francesco Petrarca*”; *Via Alessandro Manzoni*”; “*Via Marzano*” e “*Porta Posillipo*”. Per i mezzi pubblici, oltre al servizio Bus gestito dalla “*ANM*”, è presente la “*Funicolare di Mergellina*”, celebre opera urbanistica e d’ingegneria realizzata negli anni ’30, che consiste in un impianto di risalita che collega Mergellina con Posillipo. Nel Quartiere è situato il “*Circolo Nautico di Posillipo*” che vanta numerosi trofei a livello mondiale, soprattutto nella pallanuoto. Inoltre, è presente il campo da calcio “*Francesco Denza*”, una struttura all’avanguardia che vanta un buon manto in erba sintetica. Posillipo è spesso teatro per la produzione di soap opera e riprese cinematografiche, insomma un area con un alto valore di mercato immobiliare (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5*).





Fotografia 1 – Inquadramento territoriale viario con georeferenziazione del fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati $40^{\circ}50'50.3''N$ e $14^{\circ}16'25.7''E$.



Fotografia 2 – Inquadramento territoriale lato Nord.



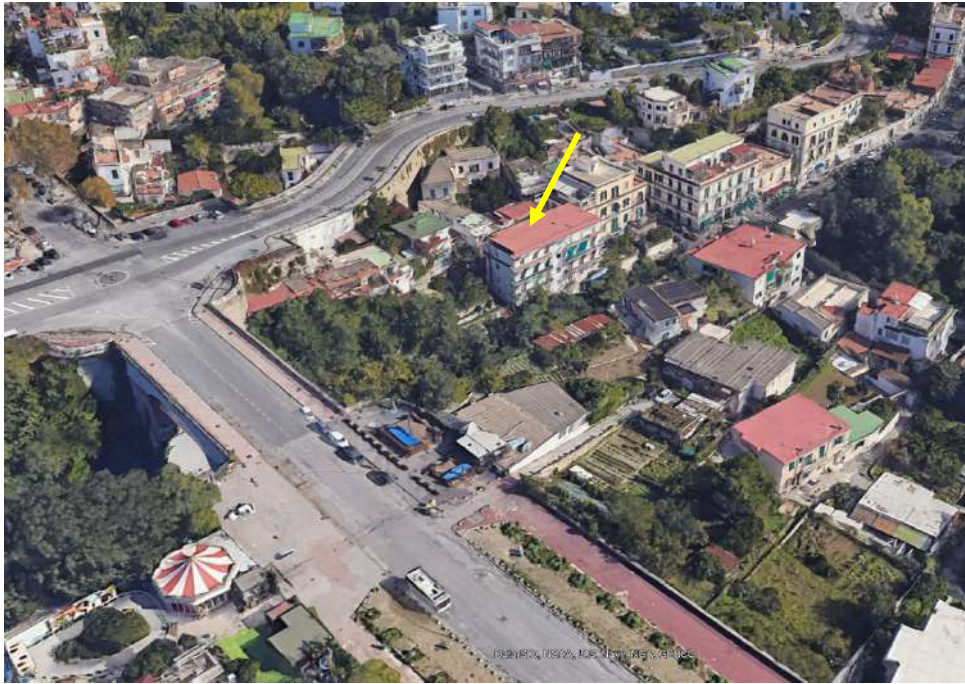


Fotografia 3 – Inquadramento territoriale lato Sud.



Fotografia 4 – Inquadramento territoriale lato Est.





Fotografia 5 – Inquadramento territoriale lato Ovest.

Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato urbano realizzato verso la metà degli anni '50 munito di ascensore con fermata ai piani fuori terra escluso il piano interrato.

Il fabbricato presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo con quattro prospetti esterni liberi e si innalza per cinque livelli fuori terra più un livello interrato. Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da un reticolato di pilastri e travi in cemento armato con solai piani in laterocemento. Le chiusure d'ambito sono in muratura rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo, ad eccezione del prospetto al piano terra che affaccia sulla pubblica strada che risulta rivestito con lastre in marmo di media pezzatura posate ad "opus incerta". La copertura del fabbricato è costituita da un terrazzo piano, rivestito con guaina bituminosa, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione generale (Foto n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9).





Fotografia 6 – Il fabbricato presenta una forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo con quattro prospetti esterni liberi e si innalza per cinque livelli fuori terra più un livello interrato.



Fotografia 7 – Le strutture portanti dell'edificio sono costituite da un reticolato di pilastri e travi in cemento armato con solai piani in laterocemento.





Fotografia 8 – Le chiusure d’ambito sono in muratura rivestite con intonaci ordinari e tinteggiate con pittura al quarzo, ad eccezione del prospetto al piano terra che affaccia sulla pubblica strada che risulta rivestito con lastre in marmo di media pezzatura posate ad “opus incerta”.



Fotografia 9 – La copertura del fabbricato è costituita da un terrazzo piano, rivestito con guaina bituminosa.

All’interno del fabbricato vi si accede dal civico n. 80 di Via Discesa Coroglio tramite un varco pedonale protetto da un serramento in ferro con vetrate a due ante, munito esternamente di impianto citofonico collegato agli appartamenti. Attraverso il varco di accesso, si giunge nell’androne condominiale che



consente l'accesso agli appartamenti distribuiti sui vari piani del fabbricato. L'androne è interamente pavimentato con lastre in marmo beige; presenta le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile nella parte superiore, mentre la parte inferiore, per circa 1,50 ml dal piano di calpestio, è rivestita con lastre in marmo beige; il soffitto del solaio risulta rifinito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera. L'androne è collegato tramite un rampante di scala con il ballatoio che dà accesso all'ascensore e alle scale che conducono ai piani superiori, mentre i locali ad uso deposito posti al piano interrato del fabbricato, sono accessibili tramite un piccola scala protetta all'accesso, da una porta in ferro posta in fondo a sinistra per chi entra nell'androne. L'accesso al piano interrato del fabbricato, avviene a mezzo di due rampanti di scala intervallate da un pianerottolo, l'intero interrato è costituito dai soli due locali deposito staggiti e dal un ulteriore locale di proprietà di terzi contraddistinto catastalmente con sub 4 destinato a cantinola. I rampanti di scala che conduce al piano interrato, presentano le pedate dei gradini rivestite con lastre in marmo bianco con venature grigio, intervallate da ballatoi pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata.

Nel disimpegno del piano interrato che conduce ai tre locali, è installata la struttura portante in ferro dell'ascensore condominiale, ma non è presente alcuna fermata dell'ascensore.

Il piano interrato del fabbricato è inoltre collegato, a mezzo di un varco posto sulla parete di confine nord, con un locale a piano terra di proprietà di terzi, costituito da locali commerciali destinati a supermercato. Il dislivello tra il piano interrato e il confinante locale a piano terra è colmato, da un rampante di scala che sfruttando la parete perimetrale del fabbricato si collega al pianerottolo del rampante di scala che dall'androne del fabbricato porta al disimpegno comune del piano interrato (*Foto n. 10, n. 11, n. 12, n. 13, n. 14, n. 15, n. 16, n. 17, 18 e n. 19*).





Fotografia 10 – All'interno del fabbricato vi si accede dal civico n. 80 di Via Discesa Coroglio tramite un varco pedonale protetto da un serramento in ferro con vetrate a due ante, munito esternamente di impianto citofonico collegato agli appartamenti.



Fotografia 11 – L'androne è interamente pavimentato con lastre in marmo beige; presenta le pareti rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile nella parte superiore, mentre la parte inferiore, per circa 1,50 ml dal piano di calpestio, è rivestita con lastre in marmo beige.





Fotografia 12 – Il soffitto dell’androne scala è rivestito con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 13 – L’androne è collegato tramite un rampante di scala con il ballatoio che dà accesso all’ascensore e alle scale che conducono ai piani superiori.





Fotografia 14 – I locali ad uso deposito posti al piano interrato del fabbricato, sono accessibili tramite un piccola scala protetta all’accesso, da una porta in ferro posta in fondo a sinistra per chi entra nell’androne.



Fotografia 15 – L’accesso al piano interrato del fabbricato, avviene a mezzo di due rampanti di scala intervallate da un pianerottolo, l’intero interrato è costituito dai soli due locali deposito staggiati e dal un ulteriore locale di proprietà di terzi contraddistinto catastalmente con sub 4 destinato a cantinola.





Fotografia 16 – I rampanti di scala che conduce al piano interrato, presentano le pedate dei gradini rivestite con lastre in marmo bianco con venature grigio, intervallate da ballatoi pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata.



Fotografia 17 – Nel disimpegno del piano interrato che conduce ai tre locali, è installata la struttura portante in ferro dell'ascensore condominiale, ma non è presente alcuna fermata dell'ascensore.





Fotografia 18 – Il piano interrato del fabbricato è inoltre collegato, a mezzo di un varco posto sulla parete di confine nord, con un locale a piano terra di proprietà di terzi, costituito da locali commerciali destinati a supermercato.



Fotografia 19 – Il dislivello tra il piano interrato e il confinante locale a piano terra, è colmato da un rampante di scala che sfruttando la parete perimetrale del fabbricato si collega al pianerottolo del rampante di scala che dall'androne del fabbricato porta al disimpegno comune del piano interrato.



Le unità immobiliari pignorate costituiscono nel loro insieme, un unico locale interrato con destinazione deposito, diviso in due ambienti, senza accesso diretto dalla sede viaria, ma solamente dall'androne del portone a mezzo di piccola porta e successiva rampa di scala che porta al detto piano interrato di un fabbricato sito in Napoli alla Via Discesa Coroglio civ. 80. L'intera consistenza immobiliare pignorata è composta da due unità immobiliari catastalmente indipendenti, la prima costituita da un piccolo locale contraddistinto catastalmente con **sub 101** attualmente trasformato in cella frigo in muratura avente una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 5,60, la seconda unità immobiliare distinta catastalmente con **sub 102**, è costituita da due locali aventi complessivamente una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 139,60. Nel suo insieme l'intero deposito staggito è costituito da tre locali con accessi indipendenti dal disimpegno del piano interrato del fabbricato, aventi complessivamente una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 145,20** e una **superficie commerciale totale pari a mq. 169,82²**.

Per rendere visibile la consistenza dell'intero compendio immobiliare pignorato, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (*Cfr. All.to n. 16 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -Lotto Unico- Napoli Sez. CHI, fogl. 35, p.lla 353 sub 101 e sub 102, cat. C/2*), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti di seguito, inoltre uno stralcio fuori scala di detta planimetria dello stato dei luoghi è altresì riportata nella figura che segue:

² Per il calcolo puntuale della superficie utile, convenzionale e commerciale del deposito si rimanda al capitolo 12. Valutazione dei beni.



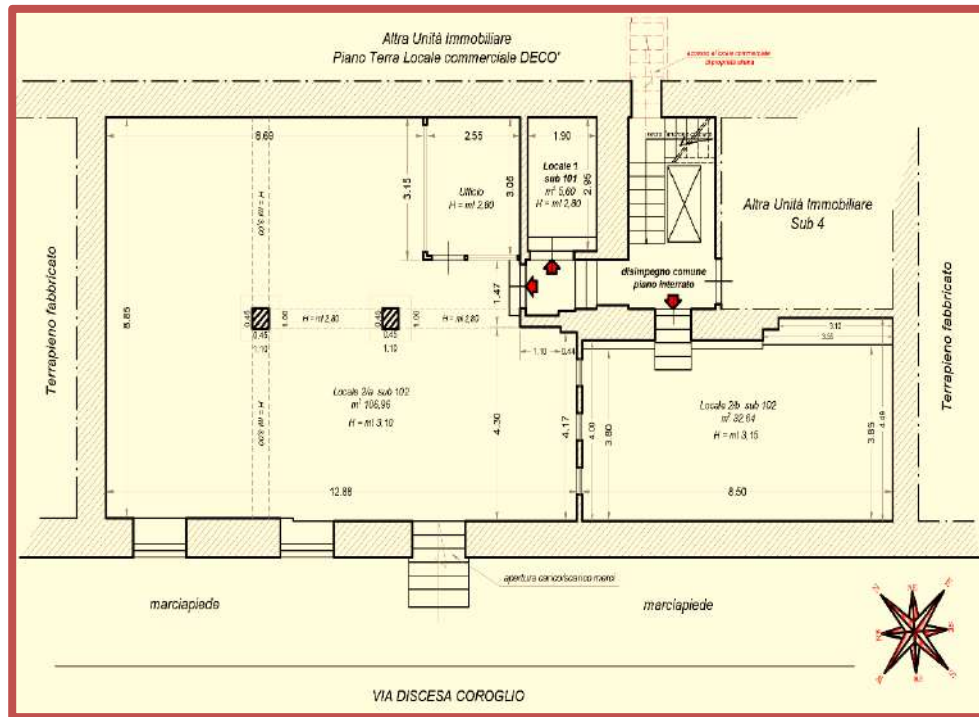


Figura 2: Grafico fuori scala del rilievo dello stato dei luoghi.

Locale 1 Sub 101: vi si accede tramite una porta frigo posta sul piccolo ballatoio comune del piano seminterrato alla destra di chi scende le scale, meglio evidenziato nello stralcio planimetrico fuori scala di seguito riportato (Figura n. 3). Il locale attualmente è destinato a cella frigorifero, ha una superficie calpestabile utile netta pari a mq. 5,60 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 2,80. La pavimentazione e le pareti risultano interamente rivestite con piastrelle di ceramica smaltata, mentre il soffitto risulta costituito da pannelli coibentati. Il locale non dispone di finestre ed è dotato di un apparato frigo ormai in disuso. Considerata la considerevole differenza riscontrata tra l'altezza del locale, riportata nella planimetria agli atti degli uffici del Catasto Edilizio Urbano (ml. 2,30) e le altezze rilevate dal sottoscritto in data 04/10/2022 in fase di sopralluogo (ml. 2,80), si presume che il locale abbia subito un intervento edilizio di abbassamento del piano di calpestio volto ad aumentare l'altezza e di conseguenza il volume del locale (Foto n. 20, n. 21 e n. 22).



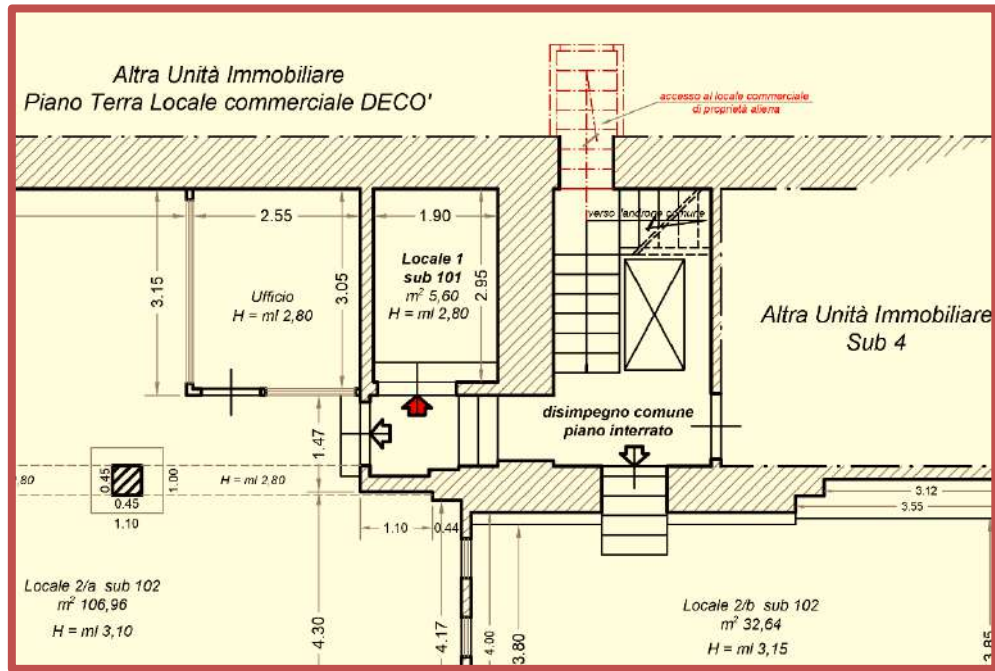


Figura 3: Stralcio planimetrico fuori scala dell'accesso al "Locale 1 Sub 101".



Fotografia 20 – Locale 1 Sub 101: vi si accede tramite una porta frigo posta sul piccolo ballatoio comune del piano seminterrato alla destra di chi scende le scale.





Fotografia 21 – Locale 1 Sub 101: Il locale attualmente è destinato a cella frigorifero, l una superficie calpestabile utile netta pari a mq. 5,60 e un'altezza d piano di calpestio pari a ml. 2,80. La pavimentazione e le pareti risultano interamente rivestite con piastrelle di ceramica smaltate mentre il soffitto risulta costituito da pannelli coibentati.



Fotografia 22 – Locale 1 Sub 101: Il locale non dispone di finestre ed è dotato di un apparato frigo ormai in disuso.



Locale 2/a Sub 102: vi si accede tramite un serramento in ferro posto di fronte al piccolo ballatoio del piano seminterrato alla destra di chi scende le scale, meglio evidenziato nello stralcio planimetrico fuori scala di seguito riportata (Figura n. 4). Il locale occupa una superficie utile calpestabile pari a mq. 106,96 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,10.

La pavimentazione risulta interamente rivestita con piastrelle in gres porcellanato del tipo industriale; le pareti risultano interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, ad eccezione della parete di confine con il "Locale 2/b Sub 102" che risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile. Il soffitto presenta le travi del solaio a vista, risulta interamente rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera. I due pilastri a vista sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata nella parte inferiore, mentre nella parte superiore sono rivestiti con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile.

Anche in questo caso è stata notata una considerevole differenza tra l'altezza attuale del locale circa ml. 3,10 rilevata nel corso dei sopralluoghi, rispetto a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'UTE (ml. 2,30) pertanto, anche per tale locale, si presume che abbia subito un intervento edilizio di abbassamento del piano di calpestio volto ad aumentare l'altezza e di conseguenza il volume del locale.

Inoltre, nel locale è presente un piccolo ambiente destinato ad ufficio, realizzato con tramezzature in muratura, la struttura presenta un'altezza interna di ml. 2,80 dal piano di calpestio, è munito di porta d'ingresso in alluminio e finestre con vetrate sia fisse che scorrevoli con affaccio nello stesso locale deposito. Il locale deposito, è dotato di tre piccoli lustriere, poste nella parte alta della parete perimetrale esposta a sud-ovest verso il marciapiede di Via Discesa Coroglio. Una delle tre lustriere, è stata trasformata in apertura per il carico/scarico di materiali, mediante intervento



edilizio che ha interessato sia la parete perimetrale del locale mediante il taglio verticale di parte di essa, sia l'estradosso del marciapiede mediante la realizzazione di una botola. Il punto di scarico merci risulta protetto esternamente sul marciapiede da una piastra in ferro removibile, mentre internamente al locale l'apertura è protetta da una cancellata in ferro. Nel locale, oltre che a scaffalature varie è presente un nastro trasportatore su ruote, utilizzabile probabilmente per il carico/scarico di merce dall'apertura precedentemente descritta inoltre, nel locale è presente una cella frigorifero di modeste dimensioni (Foto n. 23, n. 24, n. 25, n. 26, n. 27, n. 28, n. 29, n. 30, n. 31, n. 32, n. 33 e n. 34).

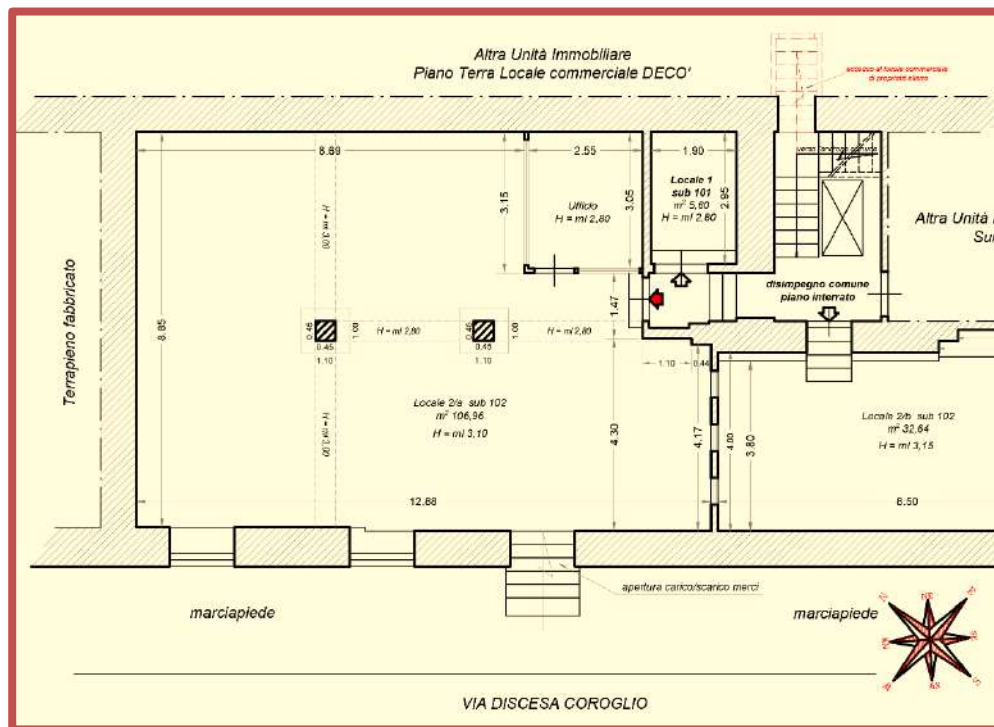


Figura 4: Stralcio planimetrico fuori scala dell'accesso al "Locale 2/a Sub 102".





Fotografia 23 – *Locale 2/a Sub 102*: vi si accede tramite un serramento in ferro posto di fronte al piccolo ballatoio del piano seminterrato alla destra di chi scende le scale.



Fotografia 24 – *Locale 2/a Sub 102*: Il locale occupa una superficie utile calpestabile pari a mq. 106,96 e un'altezza interna dal piano di calpestio pari a ml. 3,10.





Fotografia 25 – Locale 2/a Sub 102: La pavimentazione risulta interamente rivestita con piastrelle in gres porcellanato del tipo industriale.



Fotografia 26 – Locale 2/a Sub 102: le pareti risultano interamente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, ad eccezione della parete di confine con il “Locale 2/b Sub 102” che risulta rivestita con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile.





Fotografia 27 – Locale 2/a Sub 102: Il soffitto presenta le travi del solaio a vista, risulta interamente rivestito con intonaci ordinari e tinteggiato con pittura a tempera.



Fotografia 28 – Locale 2/a Sub 102: I due pilastri a vista sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata nella parte inferiore, mentre nella parte superiore sono rivestiti con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiata con pittura lavabile.





Fotografia 29 – *Locale 2/a Sub 102*: Nel locale è presente un manufatto utilizzato come ufficio avente un'altezza interna ml. 2,80 dal piano di calpestio, munito di una porta in alluminio e finestre con vetrate sia fisse che scorrevoli con affaccio nello stesso locale deposito.



Fotografia 30 – *Locale 2/a Sub 102*: Il locale deposito, è dotato di tre piccoli lustriere, poste nella parte alta della parete perimetrale esposta a sud-ovest verso il marciapiede di Via Discesa Coroglio.





Fotografia 31 – *Locale 2/a Sub 102*: Una delle tre lustriere, è stata trasformata in apertura per il carico/scarico di materiali, mediante intervento edilizio che ha interessato sia la parete perimetrale del locale mediante il taglio verticale di parte di essa, sia l'estradosso del marciapiede mediante la realizzazione di una botola.



Fotografia 32 – *Locale 2/a Sub 102*: Il punto di scarico merci risulta protetto esternamente sul marciapiede da una piastra in ferro removibile, mentre internamente al locale l'apertura è protetta da una cancellata in ferro.





Fotografia 33 – *Locale 2/a Sub 102*: Nel locale, oltre che a scaffalature varie è presente un nastro trasportatore su ruote, utilizzabile probabilmente per il carico/scarico di merce dall'apertura precedentemente descritta.



Fotografia 34 – *Locale 2/a Sub 102*: nel locale è presente una cella frigorifera di modeste dimensioni.

Locale 2/b Sub 102: vi si accede attraverso una porta in ferro posta frontalmente a chi giunge sul ballatoio del piano seminterrato mediante un piccolo rampante di scala, come meglio evidenziato nello stralcio planimetrico fuori scala di seguito riportato (*Figura n. 5*). Il locale occupa una superficie utile calpestabile pari a mq. 32,64 e un'altezza dal piano di

[Procedura R.G. 575/2021]



calpestio pari a ml. 3,15. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato; le pareti risultano in parte rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e in parte con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile. Il locale versa in pessime condizioni di manutenzione, dovuto soprattutto all'avanzato stato di degrado dell'intradosso del solaio, il quale risulta puntellato per quasi la metà della sua superficie, con tavole di legno e puntelli telescopici in ferro. Il solaio presenta serie carenze strutturali, la struttura portante del solaio costituita da travetti in c.a. gettati in opera, presenta la parte corticale ormai assente in più punti dovuta principalmente all'avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura che in alcuni tratti appaiono addirittura assenti. Anche le pignatte di riempimento tra gli interassi dei travetti presenta uno stato di degrado ai limiti delle condizioni di sicurezza, infatti presenta in più area segni di sfondellamento dei laterizi di riempimento. Tale stato di fatto, a giudizio dello scrivente, compromette l'agibilità e la praticabilità del locale.

Occorre precisare nel merito che, relativamente allo stato di degrado del solaio, il Condominio è ben a conoscenza della problematica soprattutto in considerazione del fatto che tale tratto di solaio, interessava parte del calpestio dell'androne del fabbricato, tant'è che il Condominio, ha già avviato una serie di interventi dando incarico ad un professionista, per la progettazione degli interventi necessari per il risanamento strutturale del tratto di solaio interessato. L'ambiente non presenta aperture e/o luci verso l'esterno, ma esistono delle piccole aperture poste nella parte alta della parete di confine con il "Locale 2/a Sub 102" che consentono un minimo di ricambio dell'aria al locale. Inoltre, anche in questo caso è stata notata una considerevole differenza tra l'altezza attuale del locale circa ml. 3,15 rilevata nel corso dei sopralluoghi, rispetto a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'UTE (ml. 2,30) pertanto, anche per tale locale, si presume che abbia subito un intervento edilizio di abbassamento del piano di calpestio volto ad



aumentare l'altezza e di conseguenza il volume del locale (Foto n. 35, n. 36, n. 37, n. 38 e n. 39).

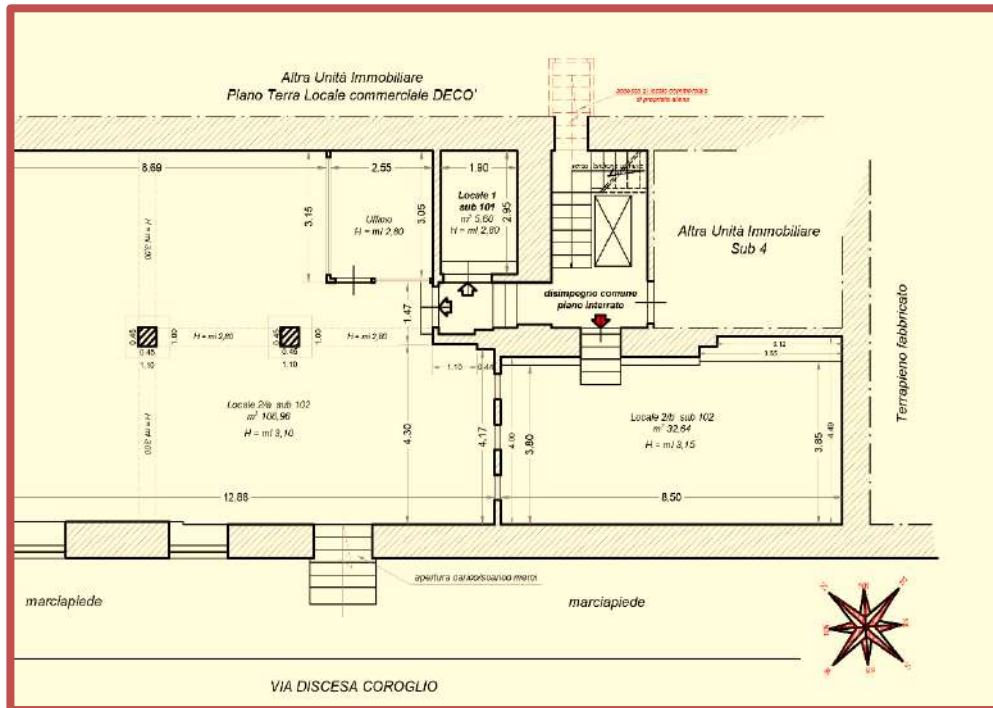


Figura 5: Stralcio planimetrico fuori scala dell'accesso al "Locale 2/b Sub 102".



Fotografia 35 – Locale 2/b Sub 102: vi si accede attraverso una porta in ferro posta frontalmente a chi giunge sul ballatoio del piano seminterrato mediante un piccolo rampante di scala.





Fotografia 36 – Locale 2/b Sub 102: Il locale occupa una superficie calpestabile utile netta pari a mq. 32,64 e un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 3,15. La pavimentazione è interamente costituita da piastrelle in ceramica; le pareti risultano in parte rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e in parte risultano rivestite con intonaci ordinari a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile.



Fotografia 37 – Locale 2/b Sub 102: Il locale versa in pessime condizioni di manutenzione, dovuto soprattutto all'avanzato stato di degrado dell'intradosso del solaio, il quale risulta puntellato per quasi la metà della sua superficie, con tavole di legno e puntelli telescopici in ferro.





Fotografia 38 – *Locale 2/b Sub 102*: Il solaio presenta serie carenze strutturali, la struttura portante del solaio costituita da travetti in c.a. gettati in opera, presenta la parte corticale ormai assente in più punti dovuta principalmente all'avanzato stato di ossidazione dei ferri di armatura che in alcuni tratti appaiono addirittura assenti. Tale stato di fatto, a giudizio dello scrivente, compromette l'agibilità e la praticabilità del locale.



Fotografia 39 – *Locale 2/b Sub 102*: L'ambiente non presenta aperture e/o luci verso l'esterno, ma esistono delle piccole aperture poste nella parte alta della parete di confine con il "Locale 2/a Sub 102" che consentono un minimo di ricambio dell'aria al locale.



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'intero compendio immobiliare pignorato, costituito da due immobili (Sub 101 e Sub 102), considerando la loro specifica destinazione a deposito, **può definirsi discreto**, eccezione fatta naturalmente, per la porzione di locale del Sub 102 (Locale 2/b) che come già descritto, oggi si presenta in uno stato di pessime condizioni di manutenzione e conservazione, dovuto all'avanzato stato di degrado dell'intradosso del solaio, tanto da comprometterne l'agibilità e praticabilità. Di tale situazione chiaramente, atteso che il Condominio è ben a conoscenza della problematica, soprattutto in considerazione del fatto che tale tratto di solaio, interessa anche parte del calpestio dell'androne del fabbricato ed ha pertanto, già avviato una serie di interventi dando incarico ad un professionista, per la progettazione degli interventi necessari per il risanamento strutturale del tratto di solaio interessato, il sottoscritto ne terrà in debito conto nella successiva valutazione e quindi stima del valore commerciale del bene, apportando le dovute decurtazioni che terranno conto degli oneri che il futuro aggiudicatario dovrà sopportare, in quota parte con il Condominio, per il ripristino e/o eventualmente il rifacimento totale del tratto di solaio.

Per quanto concerne la restante parte dei locali, il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato discreto, la presenza di pavimentazione realizzata con piastrelle in gres porcellanato industriale, le buone rifiniture delle pareti in gran parte rivestite con piastrelle in ceramica smaltata tipico dei locali destinati a deposito, rende la qualità degli immobili pignorati di categoria buona e rientrante nel normale stato d'uso. Gli immobili sono inoltre dotati di impianto di distribuzione di energia elettrica, da una verifica sommaria è stato verificato il suo normale funzionamento, in ogni caso però, lo stesso risulta nei limiti delle normative vigenti.

Per quanto concerne la presenza **dell'attestato di certificazione energetica**, occorre precisare che l'obbligatorietà ai sensi dell'art. 6 del Dlgs



192/2005 per i quali è previsto l'attestazione di certificazione energetica, ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93 **è esclusa per gli immobili aventi categoria C/2** e quindi destinazione deposito, poiché non è contemplata la permanenza di persone in detti locali.

Gli atti catastali reperiti sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento, ad eccezione delle planimetrie catastali che pur rispecchiando in modo adeguato, sia la sagoma esterna, sia la superficie in pianta, rispetto allo stato dei luoghi presentano alcune difformità.

In particolare, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e le due planimetrie catastali d'impianto originarie degli immobili pignorati reperite agli atti dell'Agenzia del Territorio e su cui si fonda il titolo di trasferimento in capo ai debitori eseguiti, dai rilievi eseguiti è stato accertato un aumento dell'altezza in tutti e due i locali, con conseguente aumento del volume originario inoltre, il sub 102 presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, l'originario unico locale deposito è stato diviso, solo materialmente, in due ambienti aventi accesso indipendente inoltre, è stata accertata la trasformazione di una lustriera in apertura sulla parete esterna a confine con il marciapiede di Via discesa Coroglio, realizzando di fatto un passaggio di carico/scarico merci tra il locale e l'esterno della strada.

Si rimanda in ogni caso al capitolo 3. l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Per quanto concerne invece, ***eventuali dotazioni condominiali*** o eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato plurifamiliare in condominio. Dalla lettura approfondita degli atti di trasferimento, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, sia presso



l'Amministratore Condominiale gestita e rappresentata dall'Amministratore pro-tempore Dott.con studio in Napoli alla Vian., si è potuto accertare che il Condominio denominato “*Condominio Discesa Coroglio n. 80 – Napoli*” in Napoli alla Via Discesa Coroglio n. 80, meglio identificato fiscalmente con C.F. 94071870632, e quindi gli immobili pignorati, è sprovvisto di apposito Regolamento di Condominio interno, pertanto per la disciplina delle parti comuni ci si rifà a quanto disposto dall'art. 1117 all'art 1139 del codice civile e dall'art. 61 all'art. 72 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice civile. Per quanto concerne eventuali dotazioni condominiali, occorre precisare come precedentemente descritto, l'intera struttura e quindi il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, non è dotato di alcun accessorio o beni comuni ad eccezione di quelli normalmente in dotazione ad un edificio plurifamiliare ossia: l'androne, il vano scala e il lastrico di copertura, oltre a tutto quanto stabilito in linea di massima in quelle parti dell'edificio di cui necessariamente se ne fa uso comune come disciplinate dall'art. 1117 c.c. Per quanto concerne invece la ripartizione delle spese di gestione sia ordinarie che straordinari per la conduzione del fabbricato, come riferito dall'Amministratore del Condomini, esistono Tabelle Millesimali interne nelle quali per entrambi i depositi sub 101 e sub 102 oggetto di pignoramento, sono stati attribuiti un'unica quota di millesimi di parte comune pari a **9,00 millesimi per la Tabella generale “A”**, inoltre dalle indagini eseguite in loco durante l'accesso è stato accertato che il Condominio **non** è dotato di alcun servizio di portierato, infine sempre da una approfondita analisi degli atti di trasferimento, e da informazioni rese dall'Amministratore del Condominio, nonché dalle indagini eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia dell'Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, **non risultano** vincoli condominiali sull'immobile staggito.



3. Identificazione catastale del bene pignorato.



Procedere preliminarmente all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto procederà ad acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto produrrà l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione. **Si procederà inoltre a ricostruire la storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A tal proposito, l'esperto elencherà tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto). L'esperto deve precisare inoltre: **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**. Al riguardo, l'esperto: in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità predisporrà apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.



Gli immobili pignorati, come riportati nelle Visure Catastali Storiche agli atti dell'Agenzia del Territorio, sono individuati al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta a “.....” nato ail C.F.

..... per il diritto di proprietà pari a 1/2, e a “.....

.....” nata ail C.F. per il diritto

di proprietà dell'altro 1/2, il tutto alla Via Coroglio n. 80, posti al piano S1 (interrato), con i seguenti estremi catastali e con i confini accertati in sede di sopralluogo:



- ❖ **Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 101**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 5m², R.C. Euro 15,75

confina a:

- **nord** con un'altra unità immobiliare piano terra locale commerciale ".....";
- **sud** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta;
- **est** con il vano scala di accesso;
- **ovest** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta.

- ❖ **Sez. CHI, Foglio 35, part.lla 353, sub 102**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 128m², R.C. Euro 403,25

confina a:

- **nord** in parte con un'altra unità immobiliare piano terra locale commerciale "....." e in parte con l'unità immobiliare distinta con il Sub 4 dello stesso fabbricato;
- **sud** con marciapiede di Via Discesa Coroglio;
- **est** con terrapieno del fabbricato;
- **ovest** con terrapieno del fabbricato.

Dal confronto eseguito tra **i dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione** allegati agli atti della procedura, con le risultanze della **documentazione catastale attuale reperita presso l'Agenzia del Territorio** (Cfr. All.ti n. 12 – *Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati*) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi dei beni pignorati (Cfr. All.to n. 16 – *Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -Lotto Unico- Napoli Sez. CHI, fogl. 35, p.lla 353 sub 101 e sub 102, cat. C/2*), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica alle risultanze catastali attuali dei beni, consentendo la loro univoca identificazione.



Dal confronto invece eseguito tra **i dati identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, e i dati catastali e la descrizione del bene contenuta nel **titolo di trasferimento di compravendita** in capo ai debitori eseguiti, reperito dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 (*Cfr. All.ti n. 17 – Copia atto di compravendita del a firma del notaio dott. di rep. racc.rascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del.... e relativa nota di trascrizione*), ho potuto accertare che:



sia gli identificativi catastali sia la descrizione dei beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica sia nel negozio di acquisto in capo ai debitori eseguiti sia nei titoli di provenienza anteriore al ventennio che precede la stessa, consentendo la univoca identificazione degli attuali beni staggiti.

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati e le eventuali variazioni intervenute nel tempo, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso quanto segue (*Cfr. All.to n. 12 – Visure Storiche e Planimetrie Catastali degli immobili pignorati*):

IMMOBILE - SEZ. CHI, FOGLIO 35, PART.LLA 353, SUB 101, CAT. C/2, CONS. 5MO

- ❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, Fogl. 35, P.lla 353 sub. 101, Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe 1, Consistenza 5 m², Sup. Catast. 6 m², R.C. Euro 15,75** Via Coroglio n. 80 Piano S1;
- ❖ **alla data del 04/05/1999:** si registra il passaggio degli intestati a nata ail.....C.F.



.....” **PROPRIETA’ PER 1/2** e “..... nato a ilC.F.”
PROPRIETA’ PER 1/2 Atto del 04/05/1999 Pubblico ufficialeRepertorio
n.- COMPRAVENDITA Voltura n.in atti dal, dell’unità
immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli**
Sez. CHI, Fogl. 35, P.IIa 353 sub. 101, Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe
1, Consistenza 5 m², R.C. L. 30.500 Via Coroglio n. 80

Piano S1;

- ❖ **alla data del 07/07/1998³**: si registra variazione per **COSTITUZIONE**
COMPLETAMENTO SITUAZIONE PREGRESSA del 07/07/1998 in atti dal
07/07/1998 Pratica n. 15447.1/1998, dell’unità immobiliare oggetto di
pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, Fogl. 35, P.IIa 353**
sub. 101, Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe 1, Consistenza 5 m², R.C. L.
30.500 Via Coroglio n. 80 Piano S1;
- ❖ **Situazione degli intestati dal 07/07/1998**: si registra la situazione
dell’unità immobiliare dall’impianto meccanografico intestata a
“..... nato a ilC.F.” **PROPRIETA’ per 1000/1000**
fino al 04/05/1999, dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento
censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, Fogl. 35, P.IIa 353 sub. 101,**
Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe 1, Consistenza 5 m², R.C. L. 30.500 Via
Coroglio n. 80 Piano S1.

In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell’immobile pignorato
Sez. CHI, Fogl. 35, P.IIa 353 sub. 101, Cat. C/2 sono quelli riportati nell’atto
di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora
catastalmente l’immobile pignorato e derivano dall’originaria costituzione e

³ Si precisa che il recupero di situazione pregressa catastalmente si utilizza quando si
censiscono u.i.u. o porzioni sfuggite all’accatamento non rappresentate nella planimetria
di appartenenza ma che comunque sono citate ed individuabili negli atti traslativi di proprietà
ma non citati nella consistenza della u.i.u. desumibile dal mod. 5. Ciò significa che l’unità
immobiliare in questione oggi oggetto di pignoramento, risulta censita alla data della
presentazione della variazione 07/07/1998 ma in realtà esisteva già da tempo.



denuncia di accatastamento dell'immobile, **partita 231618 Mod. 58 di costituzione del 07/07/1998**, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.



IMMOBILE - SEZ. CHI, FOGLIO 35, PART.LLA 353, SUB 102, CAT. C/2, CONS. 128MO

❖ **alla data del 09/11/2015:** si registra variazione d'Ufficio relativa a VARIAZIONE PER INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, Fogl. 35, P.lla 353 sub. 102, Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe 1, Consistenza 128 m², Sup. Catast. 186 m², R.C. Euro 403,25** Via Coroglio n. 80 Piano S1;

❖ **alla data del 04/05/1999:** si registra il passaggio degli intestati a "..... nata ailC.F." **PROPRIETA' PER 1/2** e "..... nato ailC.F." **PROPRIETA' PER 1/2** Atto del Pubblico ufficiale SedeRepertorio n. - COMPRAVENDITA Voltura n. in atti dal, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, Fogl. 35, P.lla 353 sub. 102, Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe 1, Consistenza 128 m², R.C. L. 780.800** Via Coroglio n. 80

Piano S1;

❖ **alla data del 07/07/1998:** si registra variazione per COSTITUZIONE COMPLETAMENTO SITUAZIONE PREGRESSA del 07/07/1998 in atti dal



07/07/1998 Pratica n. 15447.1/1998, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, Fogl. 35, P.Illa 353 sub. 102, Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe 1, Consistenza 128 m², R.C. L. 780.800** Via Coroglio n. 80 Piano S1;

- ❖ **Situazione degli intestati dal 07/07/1998:** si registra la situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico intestata a "..... nato a ilC.F." **PROPRIETA' per 1000/1000 fino al 04/05/1999**, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento censita nel **Comune di Napoli Sez. CHI, Fogl. 35, P.Illa 353 sub. 102, Zon. Cens. 10, Cat. C/2, classe 1, Consistenza 128 m², R.C. L. 780.800** Via Coroglio n. 80 Piano S1.



In definitiva gli anzidetti estremi catastali attuali dell'immobile pignorato **Sez. CHI, Fogl. 35, P.Illa 353 sub. 102, Cat. C/2** sono quelli riportati nell'atto di pignoramento. Tali sono, inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato e derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento dell'immobile, **partita 231618 Mod. 58 di costituzione del 07/07/1998**, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Non risultano altre variazioni significative.

In definitiva facendo esplicito riferimento a quanto precedentemente esposto, **non vi sono** immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito; l'attuale identificativo catastale **non include** oggi porzioni aliene di bene comune e/o di terzi.

Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse ai fini della presente procedura esecutiva.

Gli atti catastali reperiti, sono quindi in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

In particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali degli immobili reperite agli atti



dell' Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta degli immobili risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune delle variazioni precedentemente descritte.

Le difformità precedentemente elencate *diversa altezza interna dei due locali sub 101 e sub 102; diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al solo sub 102 oltre ad una apertura posta sulla parete esterna a confine con il marciapiede di Via discesa Coroglio in luogo dell'originaria lustriera,*

nell'ipotesi che i beni pignorati vengano trasferiti per effetto della presente procedura, le difformità riscontrate, pur essendo in contrasto con quanto previsto dal Decreto Legge 31/05/2010 n. 78 (Gazzetta ufficiale 31/05/2010 n. 125) e successiva modificazioni e conversione in Legge dello Stato 30/07/2010 n. 122 e circolare n. 3 del 10.08.2010 dell' Agenzia del Territorio, che prevede che vi sia esatta corrispondenza tra la Planimetria Catastale agli atti e il reale stato dei luoghi, **non è applicabile** alle procedure esecutive di espropriazioni immobiliari e quindi **non è** necessario procedere al momento, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento. L'eventuale procedura di aggiornamento degli atti catastali (nuova Planimetria Catastale con esatta rappresentazione grafica degli spazi interni, nuova altezza e trasformazione della vecchia lustriera in vano di passaggio per il carico/scarico di merci), non costituendo allo stato impedimento per le normali operazioni di trasferimento del bene staggito, potrà essere effettuata tranquillamente dal futuro aggiudicatario degli immobili.

Ad ogni modo, in risposta alla specifica domanda formulata nel seguente quesito, si precisa che qualora l'Ill.mo G.E. volesse procedere all'aggiornamento delle due planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto (sub 101 e sub 102), occorrerebbe preventivare una spesa di Euro 600,00 per ogni subalterno *(il costo medio di mercato per l'implementazione*



di una pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore, ivi inclusi i rilievi metrici, si aggira intorno a Euro 550,00 al lordo dell'I.V.A.; a questo bisogna aggiungere altri Euro 50,00 per tributi catastali).

4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

In risposta al presente quesito, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati due locali deposito a piano interrato di cui uno di piccolissime dimensioni attualmente trasformato in cella frigorifero in muratura, considerato inoltre che gli stessi costituiscono nel loro insieme un unico locale, senza accesso diretto dalla sede viaria, ma solamente dall'androne del portone a mezzo di piccola porta e successiva rampa di scala che porta al detto piano interrato ad uso deposito, autonomamente utilizzabile, si procederà alla formazione di un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di due unità immobiliari ad uso deposito, facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito nel Comune di Napoli alla Via Discesa Coroglio civ. 80, Le unità immobiliari costituiscono nel loro insieme, un unico locale interrato con destinazione deposito, diviso in due ambienti, senza accesso diretto dalla sede viaria, ma solamente dall'androne del portone a mezzo di piccola porta e successiva rampa di scala che porta al detto piano interrato. L'intera consistenza immobiliare pignorata è composta da due unità immobiliari catastalmente indipendenti, la prima costituita da un piccolo



locale contraddistinto catastalmente con **sub 101** attualmente trasformato in cella frigo in muratura avente una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 5,60 ed un'altezza interna pari a ml. 2,80, la seconda unità immobiliare distinta catastalmente con **sub 102**, è costituita da due locali aventi complessivamente una superficie utile calpestabile totale pari a mq. 139,60 ed un'altezza interna pari a ml. 3,10. Nel suo insieme l'intero deposito staggiato è costituito da tre locali con accessi indipendenti dal disimpegno del piano interrato del fabbricato, aventi complessivamente una **superficie utile calpestabile totale pari a mq. 145,20** e una **superficie commerciale totale pari a mq. 169,82.**

Il primo locale sub 101 confina a: a **nord** con altra unità immobiliare piano terra locale commerciale “.....”; **sud** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta; **est** con il vano scala di accesso; **ovest** con il locale deposito Sub 102 della stessa ditta; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 101**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 5m², R.C. Euro 15,75.

Il secondo locale sub 102 confina a: **nord** in parte con altra unità immobiliare piano terra locale commerciale “.....” e in parte con l'unità immobiliare distinta con il sub 4 dello stesso fabbricato; **sud** con marciapiede di Via Discesa Coroglio; **est** con terrapieno del fabbricato; **ovest** con terrapieno del fabbricato, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla **Sez. CHI, Foglio 35, part.IIa 353, sub 102**, Zona Cens. 10, Catg. C/2, classe 1, cons. 128m², R.C. Euro 403,25.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in linea di massima alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità relative ad una diversa altezza interna dei due locali sub 101 e sub 102, e ad una diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al solo sub 102 oltre ad una apertura posta sulla parete esterna a confine con il marciapiede di Via discesa Coroglio utilizzata per il carico/scarico di materiali.

Dall'esame critico dei titoli di provenienza ultraventennali, emerge che, l'intera palazzina fu edificata in forza ed in conformità della **Licenza Edilizia n. 1071/56 rilasciata dal Comune di Napoli in data 09.11.1956.**

L'ufficio “Pianificazione e Gestione del Territorio Servizio Sportello Unico Edilizia Privata” del Comune di Napoli, a firma del Dirigente del Servizio,



evadeva la richiesta di accesso agli atti, comunicando che per il fabbricato in Napoli alla Via Discesa Coroglio n. 80 **“dalla ricerca cartacea presso l’archivio del Servizio risulta rilasciata LICENZA EDILIZIA n. 1071/56 di cui alla pratica edilizia 203/1955, ma che tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”**.

Non è stato possibile quindi effettuare il raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici assentiti, **allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell’immobile pignorato, potendosi solo “ragionevolmente presumere” l’originaria regolarità.**

Le difformità riscontrate agli immobili, **diversa altezza interna dei due locali sub 101 e sub 102, e ad una diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al solo sub 102 oltre ad una apertura posta sulla parete esterna a confine con il marciapiede di Via discesa Coroglio utilizzata per il carico/scarico di materiali** risultano **sanabili** mediante la presentazione di un’istanza di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l’opera abusiva costituisce volume in aumento non residenziale in ampliamento per adeguamento funzionale di locali deposito interrati già esistenti.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “B – Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente”** disciplinate dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell’11 giugno 2004.

L’area su cui sorge l’intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati:

- rientra tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 e più precisamente, **ricade** tra quelle sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/39, sancite dal Decreto Ministero del 24 gennaio 1953 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24/02/1953 n. 45, con il quale si dichiara di notevole interesse pubblico tutta la zona della Collina di Posillipo e adiacenze;



- rientra nel perimetro del **Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo Dm 14/12/1995** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.1996) in **zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale**;
- rientra tra quelli sottoposti a vincoli di **interesse archeologico art. 58** delle Norme di Salvaguardia;
- rientra nelle zone classificate come area a bassa instabilità, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli;
- **parte della p.IIa 353** nel tratto a confine con la sovrastante proprietà aliena (*fino a lambire il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati*), rientra nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, -PAI- aggiornamento 2010 (delibera comitato istituzionale Autorità di Bacino nordoccidentale Campania n. 384 del 29/11/2010) - **Carta del Rischio Idraulico e Frana zona R4 molto elevato**.

PREZZO BASE Euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00).



5. **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

In merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al



primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, ho proceduto ad effettuare personalmente indagini presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, le risultanze di tali indagini hanno rilevato che gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, pervennero ai debitori eseguiti i signori la “.....” nato a ilC.F. per il diritto di proprietà pari a 1/2, e a “.....” nata a il C.F. per il diritto di proprietà dell’altro 1/2, con i seguenti atti:



- **ai sig.ri” nato a il, e a “.....” nata a il,** entrambi coniugati in regime di separazione legale dei beni, **per il diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno**, con atto di compravendita per Notaio dott. del rep.racc., trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.del pervenne dai signori:nato a il Codice fiscale titolare della **nuda proprietà per la quota di 15/180** e per il **diritto di proprietà per la quota di 27/180**; nato ailCodice fiscaletitolare della **nuda proprietà per la quota di 15/180** e per il **diritto di proprietà per la quota di 27/180**; nata ailCodice fiscaletitolare della **nuda proprietà per la quota di 15/180** e per il **diritto di proprietà per la quota di 27/180**; nata a il Codice fiscaletitolare dell’ **usufrutto per la quota di 60/180** e per il **diritto di proprietà per la quota di 12/180**,nata ailCodice fiscale titolare



della **nuda proprietà per la quota di 5/180** e per il **diritto di proprietà per la quota di 9/180**;nato ail Codice fiscale titolare della **nuda proprietà per la quota di 5/180** e per il **diritto di proprietà per la quota di 9/180** in regime di separazione dei beni; nata il a Codice fiscaletitolare della **nuda proprietà per la quota di 5/180** e per il **diritto di proprietà per la quota di 9/180** in regime di separazione dei beni, titolari dell'intera proprietà, dei due locali deposito siti nel fabbricato in Napoli, alla Via discesa Coroglio n. 80, posti al piano S1 (interrato), censiti in N.C.E.U. alla Sez. CHI, Foglio 35, part.IIIa 353, sub 101, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, R.C. Euro 15,75; Sez. CHI, Foglio 35, part.IIIa 353, sub 102, zona censuaria 10, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 128, R.C. Euro 403,25 (Cfr. All.ti n. 17 –Copia atto di compravendita del 04/05/1999 a firma del notaio dott. rep.racc.trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del e relativa nota di trascrizione);



- **ai sig.ri nata a il, nato a il e nata il 1..... a,** per il diritto di proprietà per la quota di 25/300 ciascuno, pervenire loro in data **24/01/1991** per successione in morte di nato a ilgiusta denuncia di successione trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.il 27/03/2003, **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** repertorio 19/1086 del 18/09/1998 (Cfr. All.ti n. 18 – Copia nota di trascrizione della successione in morte dinato a il trascritta presso Conservatoria



RR.II. di Napoli 1 ai nn.repertoriodel

- **ai sig.ri nata ail nato a nato ail nato a il nata a il nato a il**, la prima (coniuge) per il **diritto di usufrutto per la quota di 1/3**, gli altri cinque (figli) per il **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/15** e per il **diritto di proprietà per la quota di 2/15**, pervenne loro in data **15/06/1964** per successione in morte di nato ailgiusta denuncia di successione trascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. il 30/01/2001, **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** repertorio 56/1081 del 20/07/1998 (Cfr. *All.ti n. 19 – Copia nota di trascrizione della successione in morte di nato ailtrascritta presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.ilrepertorio del*);



- **al sig. nato a il** il suolo su cui insiste il fabbricato dallo stesso costruito e del quale fanno parte anche gli immobili pignorati, **per il diritto di proprietà pari a 1/1**, con atto di compravendita per Notaio dott. delrep. racc. trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del pervenne dalla sig.ra, titolare del suolo in Napoli alla discesa Coroglio in catasto terreni Partita 2161 foglio 35 p.lla 467 are 3.50; Partita 307 p.lla 467 del foglio 35 mq. 30 e Partita 4373 fabbricati (Cfr. *All.ti n.*



20 –Copia atto di compravendita del 30/07/1955 a firma del notaio dott.direp.racc. trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.del e relativa nota di trascrizione).



Osservazioni

Dalle verifiche della provenienza fino a quella **anteventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento precedentemente riportate si evidenzia che, nell'atto a firma del notaio dott.di del rep.racc.trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.delsi dichiara tra l'altro che la quota di..... deceduto ilera passata per successione denuncia 6 volume..... delper 1/2 alla madre e per 1/2 ai germani. Si evidenzia che dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso i Pubblici Registri **non si rileva alcuna trascrizione della successione richiamata**. Altra osservazione che va evidenziata e che da una scrupolosa verifica effettuata dallo scrivente presso i Pubblici Registri **non si rilevano altresì tutte le accettazioni tacite nascenti dalle successioni richiamate nel medesimo atto a firma del notaio dott. delrep.**

6. Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

*Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, in ogni altro caso se l'illecito **sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità** ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia **condonabile***



ai sensi del combinato disposto 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 e successive, chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i **relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c. L'esperto verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica.



6.1. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili pignorati, è stato edificato tra la metà dell'anno 1956 e gli inizi del 1957. Dall'esame critico dei titoli di provenienza ultraventennali, reperiti dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 1, all'art 4 dell'atto di compravendita del 04/05/1999 a firma del notaio dott. direp.(Cfr. All.ti n. 17) emerge che, l'intera palazzina fu edificata in forza ed in conformità della

Licenza Edilizia n. 1071/56 rilasciata dal Comune di Napoli in

data 09.11.1956 al sig. nato ail (dante causa dei debitori eseguiti). Con tali dati veniva presentata istanza di accesso agli atti presso la Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata-, con la quale si richiedeva copia conforme all'originale dei grafici della richiamata Licenza Edilizia n. 1071 del 09.11.1956 (Cfr. All.ti n. 21 – Istanza di richiesta di accesso agli atti formulata allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli prot. 792430 del 04/10/2023).

L'ufficio "Pianificazione e Gestione del Territorio Servizio Sportello Unico Edilizia Privata" del Comune di Napoli, a firma del Dirigente del Servizio l'Arch., evadeva la richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, comunicando che per il fabbricato in Napoli alla Via Discesa Coroglio n. 80 **"dalla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio risulta**



rilasciata LICENZA EDILIZIA n. 1071/56 di cui alla pratica edilizia 203/1955, ma che tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio”.

L’Ufficio comunicava inoltre che sulla base dei dati forniti, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici, è risultato che non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità e dall’1995 (*data di informatizzazione degli atti edilizi da parte dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli*) non è stata rinvenuta alcuna ulteriore documentazione.

È noto a tutti ormai, che i fascicoli delle pratiche Edilizie del Comune di Napoli antecedenti all’anno 1995, non sono più reperibili poiché, trattandosi di atti non informatizzati, essendo i relativi faldoni depositati presso l’archivio di Soccavo dove sono custodite le pratiche edilizie cartacee, il Servizio Protocollo -Archivio e Notifiche-, competente per la gestione della struttura di Soccavo, con Disposizione Dirigenziale n. 16 dell’08/03/2012 e nota PG/2013/818363 del 04/11/2013 del Servizio Archivi, ha interdetto l’accesso ai locali Archivio di Soccavo dove sono depositate le pratiche edilizie per problemi legati alla salubrità dei locali stessi pertanto, in considerazione di quanto sopra rappresentato, allo stato non è temporaneamente possibile dare corso alla ricerca manuale del fascicolo edilizio afferente alla richiesta di accesso agli atti, per cui non è stato possibile effettuare il raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici assentiti (Cfr. *All.ti n. 22 –Lettera di risposta del -Servizio Sportello Unico Edilizia Privata- del Comune di Napoli all’Istanza di richiesta di accesso agli atti del prot. PG/2023/825109 del 13.10.2023*).

Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica dell’immobile pignorato, potendosene solo “ragionevolmente presumere” l’originaria regolarità.

Ed invero, è plausibile ritenere che la suddetta licenza riguarda proprio la costruzione comprendente i beni pignorati, atteso che il nominativo



“.....nato ail” lo si ritrova nell’instestazione delle Planimetria catastali originarie d’impianto dell’Agenzia del Territorio.

Lo stesso nominativo lo si rinviene altresì nei più remoti titoli di provenienza, tra cui quello per notaio dott.didel rep.(Cfr. All.to n. 20) con il quale il acquista il suolo su cui insiste il fabbricato dallo stesso costruito e del quale fanno parte anche gli immobili pignorati.

Ad ogni buon conto la conformità, tra lo stato attuale dei luoghi (*per ciò che concerne la sagoma e la volumetria dell’intero fabbricato e quindi del piano seminterrato di cui sono parte gli immobili pignorati*) e lo stato dei luoghi pregresso, rappresentato nelle originarie Planimetrie catastali acquisite agli atti del Catasto fanno **presumere** che il fabbricato e quindi gli immobili subastati di cui essi fanno parte siano legittimi dal punto di vista urbanistico. Infine, l’inaccessibilità dell’Archivio cartaceo Comunale ha precluso, il controllo di un eventuale rilascio e quindi esistenza di permesso di agibilità e/o abitabilità per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati.

6.2. Verifica della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Per quel che concerne invece la verifica di eventuali modifiche in violazione della normativa urbanistica vigente relativamente ad abusi o difformità eseguite **successivamente** ai titoli abilitativi rilasciati, dal confronto effettuato tra le Planimetrie Catastali di impianto originarie (*unico atto tecnico ufficiale degli immobili pignorati*), reperite agli atti dell’Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. All.ti n. 12 – *Planimetrie Catastali Storiche di impianto dei due immobili pignorati ad uso deposito sub 101 e sub 102*), e il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 16 -*Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dei due immobili pignorati ad uso deposito sub 101 e sub 102*) è stato riscontrato che, gli immobili nella loro attuale consistenza,



presentano alcune difformità rispetto a quanto riportato nei titoli di provenienza e precisamente:

IMMOBILE - SEZ. CHI, FOGLIO 35, PART.LLA 353, SUB 101, CAT. C/2, CONS. 5MO

- il locale deposito nella sua attuale consistenza, presenta una maggiore altezza interna; confrontando l'originaria Planimetria Catastale di impianto, reperite agli atti dell'Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. All.ti n. 12), con il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 16), l'altezza utile interna del locale passa da ml. 2,30 a ml. 2,80. Tale differenza di altezza viene rafforzata dal fatto che rispetto al pregresso stato dei luoghi, rappresentato nella planimetria catastale, oggi per accedere nel locale è stato realizzato uno scalino. Tutto lascia presumere con quasi certezza che il locale abbia subito lavori edilizi tesi ad abbassare il piano di calpestio del locale deposito **per ricavare una maggiore altezza interna con conseguente aumento di volume utile;**

IMMOBILE - SEZ. CHI, FOGLIO 35, PART.LLA 353, SUB 102, CAT. C/2, CONS. 128MO

- anche in questo caso il locale deposito nella sua attuale consistenza, presenta una maggiore altezza interna; confrontando l'originaria Planimetria Catastale di impianto, reperite agli atti dell'Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. All.ti n. 12), con il rilievo planimetrico realizzato sui luoghi (Cfr. All.to n. 16), l'altezza utile interna del locale passa da ml. 2,30 a ml. 3,10. Tale differenza di altezza viene, anche in questo caso, rafforzata dal fatto che rispetto al pregresso stato dei luoghi, rappresentato nella planimetria catastale, oggi per accedere nel locale è stato realizzato uno scalino. Tutto anche stavolta, lascia presumere con quasi certezza che il locale abbia subito lavori edilizi tesi ad abbassare il piano di calpestio del locale deposito **per ricavare una maggiore altezza interna con conseguente aumento di volume utile.**

Il locale in esame inoltre, presenta una **diversa distribuzione degli spazi interni**, l'originario unico locale deposito è stato diviso, solo



materialmente, in due ambienti aventi accesso indipendente inoltre, è stata accertata la trasformazione di una lustriera in apertura sulla parete esterna a confine con il marciapiede di Via discesa Coroglio, realizzando di fatto un passaggio di carico/scarico merci tra il locale e l'esterno della strada.

Per le difformità accertate, dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio.

Nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, le difformità riscontrate, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità dei beni. Le opere in difformità riscontrate, non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, **pur non essendo applicabile** la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, in quanto pur rientrando nei termini legati alle ragioni di credito per cui si procede (*13.09.2021 data nascente da Atto Giudiziario esecutivo cautelare di Verbale di Pignoramento Immobile*) poiché risultano essere antecedenti alla data del **1 ottobre 2003**⁴, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, non è dato invece sapere la data certa della



⁴ La “*conditio sine qua non*” che immette l’aggiudicatario, nelle procedure esecutive, nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, impone che, sia le ragioni di credito sia la data degli abusi edilizi siano anteriori all’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono 1° ottobre 2003.



realizzazione e completamento delle opere in difformità e quindi, in via prudenziale, si ritiene non rientranti nei termini stabili del combinato disposto; le opere in difformità invece **rientrano per dimensione e tipologia tra quelle sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l'opera abusiva costituisce volume in aumento non residenziale in ampliamento per adeguamento funzionale di locali deposito **interrati** già esistenti.

Per quanto concerne i costi necessari per la regolarizzazione, la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comporterà l'assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità**) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro. Nel caso specifico siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il futuro aggiudicatario dell'immobile, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di Euro 5.164,00.

A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Napoli che ammontano a Euro 290,00 a titolo di Istruttoria.



L'onere per l'accertamento di conformità e quindi sanatoria delle difformità, incluso i diritti di segreteria previsti dall'Ente, è quantificabile in non più di 5.454,00 euro a cui vanno aggiunti gli oneri professionali stimabili in 2.500,00 euro circa necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie per un totale complessivo paria a circa **Euro 7.954,00.**

6.3. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona “B – Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente”** disciplinate dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11giugno 2004 (*Cfr. All.ti n. 23 – Stralcio Tav. 7 Zonizzazione foglio 19II; Cartografia a colori di inquadramento Urbanistico Scala 2.000; Normativa di riferimento*).

La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:

- sottozona Ba -Edilizia d'impianto;
- sottozona Bb - Espansione recente;**
- sottozona Bc - porto di recente formazione.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme. È consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.

Nello specifico la sottozona Bb (Espansione recente) identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui



al precedente articolo 32. Sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino



con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purchè legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere



comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre. **Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti.**



La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971 (Cfr. *All.to n. 24 – Stralcio Zonizzazione del perimetro del Centro Edificato del PRG Scala 1:2000*).

Per quanto concerne la Zonizzazione acustica di appartenenza, l'immobile pignorato rientra nella Zona IV, aree con intenso traffico, alta



densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali, uffici, attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie (Cfr. All.to n. 25 – Stralcio Zonizzazione acustica Scala 1:2000)

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato è **“Residenziale”**, in esso sono contemplati anche locali a piano terra e soprattutto ai piani interrati con destinazione d'uso a **“deposito”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli dei beni oggetto di pignoramento.

Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso a **“deposito”**, risulta compatibile con quella prevista sia dall'attuale sia dal pregresso strumento Urbanistico Comunale poiché la zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte è la **Zona “B – Agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb – espansione recente”** che prevede nei fabbricati oltre ad immobili con destinazione residenziale anche locali a destinazione deposito come nel caso degli immobili oggetto di espropriazione.

Per gli immobili pignorati, trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, **non occorre il certificato di destinazione urbanistica**, come invece, previsto per i terreni.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo*



al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*



Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che **il sub 101** oggi adibito a cella frigorifero è libero e nella disponibilità della custodia giudiziaria. L'altro immobile **sub 102** risulta invece, in parte occupato "**sine titolo**" dalla società con sede

inP.IVA.....la quale a

mezzo di un suo rappresentante e socio il sig.nato a

..... ildurante il secondo accesso dichiarava che la società da

esso rappresentata, non ha mai versato alcun canone di locazione e di non aver mai stipulato alcun regolare contratto di locazione con i legittimi proprietario dell'immobile, ma di essere intenzionato a continuare ad usare tale porzione di locale. Si precisa che la porzione di locale deposito **sub 102**

occupata dalla societàè quella con accesso dalla seconda porta a sinistra per chi scende nel piano interrato dall'androne del fabbricato, meglio contraddistinta come "**Locale 2/a sub 102**" sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dalla scrivente (Cfr. All.to n. 16), per una superficie di mq. 103,96 (Cfr. All.to n. 2 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 04.10.2022 dal Custode Giudiziario).

Quanto invece all'altra porzione di locale deposito **sub 102**, meglio contraddistinta come "**Locale 2/b sub 102**" sul grafico del rilievo dello stato dei luoghi eseguito dalla scrivente (Cfr. All.to n. 16), di superficie mq. 32,64 e avente accesso dalla prima porta difronte per chi scende nel piano interrato



dall'androne del fabbricato, lo stesso è libero e nella disponibilità della custodia giudiziaria.

Accurate verifiche per appurare la veridicità delle dichiarazioni fatte dall'occupante, sono state eseguite presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, le stesse hanno rilevato che **non risultano** contratti di locazione ad uso commerciale, tra la società e/o ai nominativi dei suo legale rappresentante e/o soci e i debitori esecutati.

Un'ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca al solo immobile per dati catastali ed indirizzo, nell'anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per l'immobile oggetto di espropriazione.

L'occupazione del bene pignorato, da parte della società non essendo regolarizzato da nessun contratto di locazione registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, **non risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

In ordine invece alla richiesta formulata dal presente quesito, per il calcolo del valore di occupazione della porzione di locale deposito **sub 102** da parte della società si è già avuto modo di depositare telematicamente agli atti della procedura in data 13/11/2022, ***“Relazione Preliminare per stima indennità di occupazione”***, a cui ci si rimanda per una più dettagliata visione di dettaglio, essa è stata stimata in **Euro 500,00 mensili**, valore che può essere ritenuto congruo tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare –



*in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale); c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, verificare se sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento). In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott.depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 05.11.2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziari civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione **ad eccezione di quelli espressamente richiamati nella presente procedura e per i quali sono intervenuti i creditori chirografari;**
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni;



- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto i beni oggetto di espropriazione;
- **non sono gravati** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale in quanto non rientra in tale casistica;
- **non sono gravati** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.



Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientrano secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.



Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati:

- **rientra** tra quelle sottoposte a **vincoli Paesaggistici sulla protezione delle bellezze naturali** di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato e integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006 e più precisamente, **ricade** tra quelle sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/39, sancite dal Decreto Ministero del 24 gennaio 1953 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24/02/1953 n. 45, con il quale si dichiara di notevole interesse pubblico tutta la zona della Collina di Posillipo e adiacenze (*Cfr. All.ti n. 26 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Paesaggistico Scala 1:2000 e stralcio G.U. n. 45 del 24/02/1953*);
- **rientra** nel perimetro del ***Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo Dm 14/12/1995*** (pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 47 del 26.02.1996) in **zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico – ambientale** (*Cfr. All.ti n. 27 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo Scala 1:2000*);
- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di **interesse archeologico art. 58** delle Norme di Salvaguardia (*Cfr. All.to n. 28 – Stralcio Zonizzazione Vincolo Archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia Scala 1:2000*).

In tali aree la disciplina è la seguente:

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3;
2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:



- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;
- per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armanni, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;
- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;
- per gli interventi nella zona B;
- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;
- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;
- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.

- **rientra** nelle zone classificate come area a bassa instabilità, come risulta dalla tavola n. 12 generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli (Cfr. *All.to n. 29 – Stralcio Vincoli Geomorfologici Tav. 12 del PRG Scala 1:2000*);
- **parte della p.lla 353** nel tratto a confine con la sovrastante proprietà aliena (*fino a lambire il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati*), **rientra** nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, -PAI- aggiornamento 2010 (delibera comitato istituzionale Autorità di Bacino nordoccidentale Campania n. 384 del 29/11/2010) - *Carta del Rischio Idraulico e Frana*



zona R4 molto elevato (Cfr. All.to n. 30 – Stralcio Zonizzazione Assetto Idrogeologico PAI Carta del Rischio Idraulico e Frana Rischio Atteso PRG 2004 Scala 1:2000);

- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà delle suddette unità immobiliari, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui sono titolari i debitori eseguiti in forza dell'atto di compravendita del a firma del notaio dott.di rep.racc. trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.....del



Per quanto riguarda invece eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, l'unità immobiliare pignorata **non è** gravata da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui è destinato, fatta eccezione di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come pervenute ai debitori eseguiti che, riportate negli atti traslativi più antichi, qui si intendono per interamente trascritte.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame della certificazione notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1, risultano le seguenti formalità:



- **iscrizione di ipoteca legale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.del ai sensi art. 77 DPR 602/73 come mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, in virtù di atto amministrativo del repertorio..... a favore digravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;**
- **iscrizione di ipoteca legale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.del ai sensi art. 77 DPR 602/73 come mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, in virtù di atto amministrativo delrepertorio a favore di, gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;**
- **iscrizione di ipoteca giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. del per la somma di Euro 50.000,00 di cui di Euro 40.000,00 per sorta capitale, Euro 3.600,00 per interessi ed Euro 6.400,00 per spese, nascente dà atto Giudiziario per Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli Codice fiscalerep. n.dela favore digravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;**
- **iscrizione di ipoteca giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn.del per la somma di Euro 150.000,00 di cui di Euro 77.271,12 di sorta capitale, nascente dà atto Giudiziario per Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli Codice fiscalerep. n.dela favore digravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;**
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. deldell'atto esecutivo cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli**



in datarepertorio n. a favore di gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione.

9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), della Regione Campania Ufficio difesa del suolo, nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non ricadono** su suolo demaniale.



10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Sulla base degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede



05.11.2021 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Dipartimento Pianificazione Urbanistica) e l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, si è potuto accertare che gli immobili pignorati **non sono** gravati da censo, livello o uso civico pertanto, i debitori esecutati detengono tali beni in diritto di piena proprietà.

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, costituisce un unico condominio denominato **“Amministrazione Condominio Discesa Coroglio n. 80 Napoli”** con C.F. dotato di amministrazione condominiale gestita dal Dott. con studio in allail quale, su specifica richiesta del sottoscritto inviata a mezzo mail-pec in data 15.10.2023 (Cfr. All.to n. 31 Copia della richiesta di informazioni condominiali formulata con mail-pec in data 15.10.2023 all'Amministratore del Condominio di Via Discesa Coroglio n. 80 - Napoli), consegnava a mezzo mail-pec del 23.10.2023 una serie di documenti relativi al bilancio di gestione dell'anno 2022, Situazione Patrimoniale al 31.12.2022 e Bilancio Preventivo anno 2024 da cui estrapolare in parte le eventuali richieste formulate dallo scrivente (Cfr. All.to n. 32 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di Via Discesa Coroglio n. 80 - Napoli in data 23.10.2023).

Dalla esame dei documenti forniti dall'Amministratore del Condominio nonché dalle risposte riportate nel testo della mail-pec relativamente agli immobili pignorati, risulta la seguente situazione:



1. l'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico di entrambi i locali deposito sub 101 e sub 102 e pari a Euro 27,00 a trimestre per un totale annuo pari a Euro 108,39;
2. la situazione delle rate ordinarie e straordinarie condominiali ad oggi insolte è pari a Euro 2.094,19;
3. esiste controversia stragiudiziale che interessano l'intero condominio al momento in fase di mediazione;
4. non vi è servizio di portierato né di guardiania;
5. che i millesimi di patie comune degli immobili complessivamente di entrambi gli immobili è paria a 9/1000;
6. che tra le pertinenze Condominiali non ci sono comodi comuni ad eccezione del lastrico solare.
7. che per il fabbricato non esiste regolamento condominiale e le tabelle millesimali esistenti sono quelle utilizzate da anni per consuetudine e pervenute dalle precedenti amministrazioni;
8. il Condominio è munito di regolare Codice Fiscale n.



12. Valutazione dei beni.

Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolte. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale degli immobili pignorati, considerando un **UNICO LOTTO** costituito dai due locali deposito, corrispondente al valore di ogni singolo bene pignorato come in piena proprietà e per l'intero, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, applicando due differenti metodi: il valore da attribuire complessivamente al compendio immobiliare sarà pari alla media aritmetica tra i valori ottenuti con ciascuno dei due metodi e al risultato finale saranno applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche degli immobili valutati.



Nella fattispecie, al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno apportate le opportune decurtazioni, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde consentire il professionista delegato alla vendita di poterle porre distintamente come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1.

Nello specifico, al valore di mercato così ottenuto, si applicherà un ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, quest'ultima decurtazione, imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art. 568 c.c. dall'art. 13 del decreto-legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015.

Infine, il valore di mercato ottenuto verrà ulteriormente corretto applicando, le dovute riduzioni per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per l'eventuale stato di possesso, eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. Art. c.c.

Valutare un bene significa stabilire in termini di prezzo il suo valore. Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore viene compiuta. Appare evidente che nel dare il valore ad un immobile per fissare il prezzo in una compravendita, asta pubblica e similari o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Sarebbe inverosimile, infatti, stabilire come prezzo di vendita di un immobile quello catastale. Possiamo dire che, in questo caso, l'estimo abbandona la precisione scientifica del processo di formulazione del giudizio ed abbraccia il metodo euristico, tipico delle discipline finalizzate. Il principio viene comunemente definito come: "dipendenza del valore di stima in base allo scopo per il quale viene redatta". Il valore della stima dipende dal suo scopo, tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato è sempre e



universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti. Il principio viene definito “la comparazione dei dati come unico metodo estimativo”. In altre parole, per arrivare a stabilire il prezzo occorre rilevare il maggior numero di prezzi di transazione di beni con scopi simili a quello oggetto di stima. Una volta scelto tra questi, quello “più simile” tra i “simili”, il suo valore sarà quello prescelto. Formulare un prezzo inteso come rapporto tra il bene e la moneta, è uno dei fondamenti dell’attività estimativa. Pertanto, possiamo definire un altro principio dell’estimo “il prezzo è il fondamento di ogni giudizio di stima”. Nel caso di beni immobili la formulazione non avviene in maniera reale, bensì ipoteticamente (ogni giudizio è solo basato su ipotesi). In altre parole, il prezzo è un valore di scambio di un bene, il giudizio di stima è invece solo una potenzialità di scambio. La stima è nient’altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo. Altro principio è che “le condizioni di stima devono essere quelle ordinarie”. Occorre riferirsi, infatti, alle condizioni ordinarie, cioè alla condizione media, la quale è sempre una condizione “ideale” determinata matematicamente e difficilmente riscontrabile in un soggetto reale.

Analizzando i criteri di stima, i quali servono, invece a scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore di un immobile, ci accorgiamo subito che essi purché molteplici si basano tutti principalmente su due fondamentali classificazioni, necessarie per indirizzare il perito estimatore verso quel criterio di stima più adatto allo scopo per il quale si appresta ad operare.

La classificazione tra i criteri di stima va fatta tra valore di costo e valore di mercato.



Il valore di costo è dato da tutte le voci di spesa che intervengono nella sua produzione. Nella valutazione del valore di costo ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi o comunque da tabelle. Si può adottare il valore di costo per quei beni che presentano la capacità ad essere prodotti e pertanto il suo utilizzo si ha solo nel caso di preventivazione della convenienza economica ad edificare o meno un immobile.

Al valore di mercato si perviene, invece per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare ad un prezzo, il più probabile valore di mercato. Adotteremo il valore di mercato per quei beni che presentano la capacità ad essere direttamente scambiati per l'utilità che essi possono dispiegare e pertanto il suo utilizzo si avrà nel caso di compravendita, **asta pubblica** divisione o successione, e similari.

Nel valutare, qui di seguito l'appetibilità commerciale degli immobili pignorati, sia per fini locativi sia per acquisto, si è tenuto conto non solo delle condizioni di manutenzione in cui essi si trovano, ma anche e soprattutto della zona in cui sono ubicati.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono costituiti da due locali ad uso deposito, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Discesa Coroglio, civ. n. 80, del Comune di Napoli, facente parte del quartiere "Posillipo", uno dei quartieri più prestigiosi della città di Napoli. L'intero territorio se pur caratterizzato da un blocco totale dell'edificazione, risulta in forte stato di riqualificazione sia ambientale che urbano, teso al miglioramento delle infrastrutture di trasporto e di collegamento, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali di buona qualità, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari medio-alte, attività commerciali e di



servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale signorile, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza elevato. Gli immobili pignorati si collocano, quindi, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di particolare interesse per la vicinanza al centro della città e per la forte presenza di infrastrutture sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primaria che di tipo secondaria, con presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati di diverso genere, scuole e chiese. Nello specifico i due locali deposito pignorati, che come precedentemente meglio descritto rappresentano per loro caratteristiche un unico locale (il sub 101 costituito da un piccolo locale destinato a cella frigorifero, il sub 102 costituito da un locale già adibito in parte a deposito di servizio di un locale commerciale supermercato posto nello stesso fabbricato), insistono in una zona dove le attività commerciali di quartiere di piccolo taglio, sono l'unica realtà per il consumo di vicinato. Locali come quelli pignorati, in una zona fortemente abitata ma con un blocco totale dell'edificazione, presentano un alto grado di appetibilità. È noto a tutti gli addetti al settore immobiliare, che in presenza di una bassa offerta e una forte richiesta, il valore di mercato degli immobili subisce un consistente rialzo.

La valutazione del prezzo di stima è stata quindi determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui sono ubicati i beni staggiti.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobili in esame ho proceduto ad effettuare, prioritariamente, le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni dei beni, ad individuare la loro capacità di vendita ed infine a considerare quei fattori predominanti, sia nel bene da stimare che nel comprensorio in cui i



beni stessi sono situati, in modo tale che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili, nella fattispecie:

- la superficie;
- il numero dei vani;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la distanza dal centro cittadino;
- la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Nel caso in esame la stima è riferita a locali deposito ubicati al piano interrato, facenti parte di un edificio urbano, come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata, in discreto stato di manutenzione, **munito di ascensore ma senza fermata al piano seminterrato**. Tuttavia, il cespite, per la sua particolare e strategica posizione ed ubicazione di zona, incontrerà facile commerciabilità in sede di vendita all'asta, soprattutto per il potenziale economico e la forte redditività che lo stesso potrà produrre con il passare degli anni.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita ad un immobile ad uso deposito, ubicato in un quartiere di pregio del comune di Napoli, con una presenza di alta densità abitativa, con caratteristiche specifiche delle zone residenziali, con abitazioni civili di tipo plurifamiliari, attività commerciali e di servizio, strutture scolastiche e di pubblica sicurezza, costituita da fabbricati che testimoniano lo stile dell'edilizia residenziale di media qualità, e da un mercato immobiliare il cui grado di recettività risulta essere abbastanza



buono, ho ritenuto equo determinare il suo valore adottando due diversi metodi di stima di seguito elencati:

- 1 – Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato;
- 2 – Stima mediante la capitalizzazione del “reddito ordinario”.

-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E FORMAZIONE DEI LOTTI-

STIMA SINTETICA COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili pignorati, ho prioritariamente adottato la “*stima sintetica comparativa in base al valore di mercato*” assumendo, quale parametro tecnico, il metro quadrato riferito alla “*superficie commerciale*” dell’immobile. Tale parametro è di uso comune nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima in quanto “*la superficie commerciale*” si considera sia in commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall’intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari. Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della “superficie commerciale”, esse si basano sull’ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un deposito in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche “*superficie convenzionale*”, un’incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i



pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere una tettoia, un posto auto coperto piuttosto che scoperto un box auto chiuso, un area esterna, ecc, si sono applicati i cosiddetti **coefficienti di destinazione** stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume e che servono per ottenere la superficie **omogeneizzata**, di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (cortili, patii, are scoperte, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale (posti auto coperti e scoperti, arre esterne scoperte esclusive, tettoie, etc.).

Nel caso in esame, non sono presenti pertinenze esclusive.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “**valore medio di mercato**” posto alla base di una “**stima sintetica comparativa**”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Sulla base di quanto rilevato, una possibile e corretta soluzione del quesito estimativo, consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, allo scopo di determinare il prezzo che il proprietario dell'immobile avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Per gli immobili in esame, il mercato immobiliare non presenta una



moltitudine di valori attingibili dalle diverse fonti web e quindi si è ricorso, comunque, ad ampliare l'indagine di mercato interpellando tecnici ed operatori della zona conoscitori del territorio ed in grado di seguire la dinamica valoriale di tali immobili. Come già precedentemente riportato, sebbene la domanda di acquisto sia molto elevata nella zona, limitata è invece l'offerta, anzi direi addirittura inesistenti, di immobili simili a quelli pignorati e con tali caratteristiche.

È importante precisare che al fine di ottenere un valore medio di mercato attendibile è stato necessario informare gli operatori di settore circa le peculiarità specifiche degli immobili staggiti e che la ricerca sul web non ha prodotto risultati soddisfacenti, inquanto, non si è riusciti a trovare alcun immobile avente caratteristiche paragonabili a quelli staggiti.

Nella tabella che segue, sono riportati i “valori medi di mercato” espressi da alcune tra le agenzie immobiliari più presenti sul territorio di Posillipo, relativi a “*locali deposito*” con caratteristiche simili a quelli oggetto di pignoramento:

VALORI MEDI INDICATI DA OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA

OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO AGENZIA	VALORE MEDIO INDICATO
		€/mq.
Tecnocasa	Corso Ponticelli, 2 - 80147 Napoli (Na)	€ 1.350,00
Scarlatti Casa	Via Gian Lorenzo Bernini, 64 - 80129 Napoli (Na)	€ 950,00
Tecnorete	Viale Margherita, 73 - 80147 Napoli (Na)	€ 750,00
Grimaldi Immobiliare	Via Cilea, 143 - 80127 Napoli (Na)	€ 1.200,00
Effepimmobiliare	Via Cilea, 165 - 80127 Napoli (Na)	€ 1.150,00
MEDIA VALORI €/mq.		€ 1.080,00c.t.

Dall'analisi completa di valori indicati dagli operatori immobiliari della zona si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 1.080,00c.t.**⁵

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato poi confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 33 -Dati forniti dall'Osservatorio

⁵ In cifra tonda.



del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale, per il 1° semestre 2023⁶, per immobili simili a quelli oggetto di stima, cioè “Magazzini” con stato conservativo normale e zona di appartenenza rientrante nelle zone Semicentrale/POSILLIPO, codice di zona C24 del Comune di Napoli, (fascia in cui è compresa Via Discesa Coroglio), indica valori di mercato variabili da un massimo di 1.600,00 €/mq. ad un minimo di 800,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a **€uro/mq. 1.200,00.**

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile “*valore medio di mercato*” di immobili simili a quelli in esame e pari a **€uro/mq. 1.140,00c.t.:**

$$\diamond \text{ €uro/mq } (1.080,00 + 1.200,00) : 2 = \text{€uro/mq. 1.140,00c.t.}$$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'immobile. Un'unità immobiliare con locali adeguatamente illuminate, nei quali la superficie finestrata sia

⁶ Si precisa che è stato preso il 1° semestre 2023 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il secondo semestre dell'anno 2023 sarà disponibile non prima dei due mesi successivi al primo semestre 2024.



almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;

- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di locali così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,25, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,20, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,15, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,10, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 1,00, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,95, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,90, oltre mq. 180,00 coeff. 0,85;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un immobile sono intuitive e basate su due aspetti fondamentali: il piano sia esso che si tratti di edificio con ascensore sia esso che si tratti di edificio senza ascensore (*nel caso di specie trattasi di fabbricato con ascensore, ma che non raggiunge il piano seminterrato*). Per la scelta del coefficiente di adeguamento relativo al piano bisogna fare riferimento alla tabella che segue che tiene conto del numero di livelli del fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima:

Coefficienti di altezza di piano per locali deposito in Edifici con ascensore:

Piano	Coefficiente di altezza	Note
Interrato	0,70	- se non arriva l'ascensore
Interrato	0,80	- se arriva l'ascensore
Seminterrato	0,90	- se non arriva l'ascensore
Seminterrato	0,95	- se arriva l'ascensore
Terreno	1,00	
Rialzato	0,95	
Primo	0,95	
Intermedi	0,90	
Ultimo	0,80	- se arriva l'ascensore
Ultimo	0,70	- se non arriva l'ascensore



- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE	
•	Immobilie esposte verso il cortile Comune interno 1,00
•	Immobilie esposte verso via principale 1,10
•	Immobilie Esposte verso via secondaria 1,05

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti elettrici.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO
<u>SEZ. CHI - FOGL. 35 - P.LLA 353 - SUB. 101 E SUB 102 – CAT. C/2 PIANO S/I</u>
<i>Napoli Via Discesa Coroglio civ. 80</i>

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie del bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta⁷:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locale 1 Sub 101	Mq. 5,60	1,00	Mq. 5,60
Locale 2/a Sub 102	Mq. 106,96	1,00	Mq. 106,96
Locale 2/b Sub 102	Mq. 32,64	1,00	Mq. 32,64
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 145,20

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta degli immobili*” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie

⁷ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI 10750 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dal grafico allegato opportunamente quotato.



commerciale di **Mq. 169,82** derivante da:

$$\text{Mq. } 145,20_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 169,82_{(\text{superficie commerciale})}$$

➤ **Mq. 169,82 Superficie commerciale totale degli immobili.**

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁸

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali ⁹	tra i 121,00 e i mq. 150,00					(0,95)
Caratteristiche posizionali	Piano Seminterrato (non arriva l'ascensore)					(0,90)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pesime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,931.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” degli immobili oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima che è paria a:

$$\begin{aligned} & \text{❖ Mq. } 169,82_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€}/\text{mq. } 1.140,00 \times 0,931 = \text{€. } 180.200,00_{\text{c.t.}} \\ & = \text{Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla stima sintetica comparativa.} \end{aligned}$$



STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo degli immobili-

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che “*un bene immobile vale in ragione di ciò che rende*”, e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito.

⁸ In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all'immobile oggetto della perizia.

⁹ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del deposito pari a **mq. 145,20**.

Per il calcolo del valore locativo degli immobili oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di “superficie convenzionale” dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.



La superficie cosiddetta “convenzionale” prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come, terrazze, aree esterne scoperte, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale come locali tecnici, soffitte, o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 33, ho evinto che per gli immobili simili a quello oggetto di pignoramento, quindi di tipo “Magazzini” con stato conservativo normale, posti zone Semicentrale/POSILLIPO codice di zona C24 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via Discesa Coroglio*), il valore locativo riferito al primo semestre 2023 (*dato attuale fornito ad oggi*) va da un minimo di Euro/mq. x mese 3,40, ad un massimo di Euro/mq. x mese 6,60, nel caso specifico, si è



ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 5,00.**

Bisogna dire però, che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'immobile che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come “reddito netto”.

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 12% e il 25% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato; escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del “soggetto proprietario” dovute all'aumento d'imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per “categorie”. Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.

- **Spese di “manutenzione straordinaria”:** sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al **5% (cinque per cento)** del reddito lordo.
- **Spese di “reintegrazione”:** è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell'unità immobiliare, la percentuale d'incidenza è di circa dello **0,5% (cinque per mille)** del reddito lordo.



- **Spese di “improduttività”** (un tempo definite “sfitto e inesigibilità”): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l’immobile non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all’ incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d’incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del **2% (due per cento)** del reddito lordo.
- **Spese “assicurative”**: è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull’unità immobiliare. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d’incidenza della quota assicurativa è del **0,7% (sette per mille)** del reddito lordo.
- **Spese per “servizi”**: sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell’edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell’inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l’immobile è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo **0,3% (tre per mille)** del reddito lordo.
- **Spese di “amministrazione”**: a carico del proprietario gravano sicuramente le spese relative alla quota spettante all’amministratore per il suo compenso professionale mentre, le altre spese: di gestione degli impianti e della cosa comune, vanno pagate dal locatario il quale gode effettivamente del bene. La quota è fissata da tabelle emanate dalle varie associazioni di categoria, le



quali variano nel modo di quantificare il compenso, basandosi su parametri differenti e su diversi modi di stabilire il compenso fisso. Sino alla costituzione dell'ordine degli amministratori di condominio non è, quindi, possibile parlare di compensi tabellari come per le altre categorie professionali (anche se, oggi, la tariffa non è obbligatoria). La percentuale d'incidenza delle spese di amministrazione, basandosi su valutazioni statistiche comparate tra le varie tabelle di categoria esistenti, si può comunque fissare nel **2% (due per mille)** del reddito lordo.



- **Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU):** l'imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU, per immobili ad uso deposito/magazzino, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il **1,50% (uno virgola cinque per cento)** del medesimo.
- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile



determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il **2% (due per cento)**.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:



Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
-Spese di "manutenzione straordinaria"	5%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%
-Spese "assicurative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese di "amministrazione"	2%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	1,50%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	2,00%
TOT.	14,00

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

✓ reddito annuo netto = reddito lordo * (1 - 0,14) = reddito lordo * 0,860

Atro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile.

Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi. In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento



fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo il seguente tasso di capitalizzazione:

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,50	Periferica	Posizione	Centrale	-0,50
+0,40	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,40
+0,40	Bassa	Qualità edificio	Alta	-0,40
+0,20	Pessima	Atmosfera condominiale	Buona	-0,20
+0,20	Elevati	Oneri manutenzione	Bassi	-0,20
+0,30	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,30
+0,50	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,50
+0,30	Pochi	Parcheggi	Molti	-0,30
+0,20	Elevati	Oneri fiscali	Bassi	-0,20
+0,40	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,40
+0,20	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,20
+0,50	Grande	Taglio immobile	Piccolo	-0,50
			Totale	4,50

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$V_a = (R_l \times s) / r$$

dove:

V_a = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

R_l = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.



LOTTO UNICO**SEZ. CHI - FOGL. 35 - P.LLA 353 - SUB. 101 E SUB 102 – CAT. C/2 PIANO S/I***Napoli Via Discesa Coroglio civ. 80*

Adoperando i dati precedentemente ricavati, avremo che il canone di locazione mensile ricavabile dagli immobili in esame è pari a:

❖ Euro/mq 5,00 x mq. 145,20_(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 726,00c.t.**

Valore locativo mensile degli immobili.

❖ Euro/mese 726,00 x 12 mesi = **Euro 8.712,00c.t. = Valore locativo annuo**

degli immobili.

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dagli immobili in esame è pari ad Euro 8.712,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (8.712,00 \times 0,860) / 0,045 = \text{Euro } 166.500,00\text{c.t.} = \text{Valore di}$

mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-**CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIALI AI SENSI DI LEGGE*****-Media Tra i Valori-***

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale degli immobili pignorati, costituito da un **Lotto Unico** formato dai due depositi, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi:

LOTTO UNICO**SEZ. CHI - FOGL. 35 - P.LLA 353 - SUB. 101 E SUB 102 – CAT. C/2 PIANO S/I***Napoli Via Discesa Coroglio civ. 80*

Euro $(180.200,00 + 166.500,00) / 2 = \text{Euro } 173.350,00\text{c.t.}$ Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un *abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti* e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata



degli immobili (*mancata immediata disponibilità degli immobili alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 1,0 % del valore totale degli immobili.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro 173.350,00 x 0,99 = **Euro 171.600,00**c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica dei beni emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 7.954,00** il tutto come meglio descritto nel paragrafo 6.2 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 171.600,00 – Euro 7.954,00 = **Euro 163.650,00**c.t.

Inoltre, al valore commerciale dell'immobile precedentemente calcolato, vanno detratti gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della presente perizia ex art. 63 disp. Art. c.c., che come meglio indicate nel capitolo **11**. che precede assommano a **Euro 2.094,19** tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 163.650,00 – Euro 2.094,19 = **Euro 161.555,00**c.t.

Infine, al valore commerciale degli immobili precedentemente calcolato, va detratto un onere relativo agli interventi che occorrerà effettuare per il ripristino e/o eventualmente il rifacimento totale del tratto di solaio facente parte del locale sub 102, che come meglio sopra specificato, per le spese concorrerà in quota parte anche il Condominio poiché interessa anche parte del calpestio dell'androne del fabbricato. Tale onere che tiene conto non solo delle spese materiali a cui il futuro aggiudicatario del lotto dovrà sopportare, comprende anche l'eventuale disagio che lo stesso dovrà subire per l'eventuale momentanea inesigibilità del locale stesso che può essere stimato



tranquillamente intorno al 5,0 % del valore totale degli immobili.

Applicando tale decurtazione avremo:

➤ Euro 161.555,00 x 0,95 = **Euro 153.477,00**_{c.t.}

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO

Euro 154.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI.



13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

I beni oggetto della presente procedura, sono stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del loro totale valore per la relativa vendita all'asta.

14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Napoli, comune di residenza degli esecutati, Ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che entrambi i debitori esecutati la sig.ra



natoa ile nata a.....ilsi rileva che entrambi i debitori eseguiti risultavano già sposati all'atto dell'acquisto degli immobili pignorati ma con regime di separazione dei beni (*Cfr. All.to n. 13 – Certificato di Matrimonio di entrambi i debitori eseguiti*).

-CONCLUSIONI-

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 26/10/2023

Il C.T.U.

(Ing. Luigi Di Micco)



Segue elenco allegati.

