

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Elisa Asprone

Procedura esecutiva immobiliare N. 214/2023 R.G.E.

Promossa da:

Grogu SPV s.r.l., creditore pignorante.

In danno di:

[REDACTED]

esperto:

architetto Francesca Palomby.

custode giudiziario:

avvocato Maria Angela Zaccagnino.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Architetto Francesca Palomby

[REDACTED]



Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli [REDACTED] è stata nominata esperto dal GE dott.ssa Elisa Asprone, con ordinanza notificata il 13.11.2023, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 214/2023 RGE, promossa dalla società Grogu SPV s.r.l. in danno [REDACTED]

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

All'atto del conferimento d'incarico, in sostituzione della società esecutata, è stata nominata custode giudiziario del compendio pignorato l'avvocato Maria Angela Zaccagnino con la quale si è coordinata per tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il giorno 19 gennaio 2024 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito alla società esecutata unitamente al suo amministratore unico ed al creditore procedente.

In quella data, non è stato possibile eseguire alcun tipo di ispezione e, su richiesta [REDACTED]

[REDACTED] si sono rinviate le operazioni al successivo 16 febbraio.

In quella sede, alla presenza [REDACTED] sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbali di accesso*).

*Risposte ai quesiti**Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

La documentazione depositata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 2 maggio 2023, a firma [REDACTED], sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente la società esecutata, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento (28.04.2023).

Attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del

Architetto Francesca Palomby [REDACTED]



pignoramento ed il ventennio precedente, fino al primo titolo anteventennale (*atto di acquisto del suolo* [redacted])

Quesito n° 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che, con atto notificato il 14.04.2023, repertorio 531, trascritto il 28.04.2023 ai nn. 12579/9658 dei RR.II. di Napoli 1, è stato sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare costituito catastalmente da un fabbricato ad uso industriale (capannone) con annessa area esterna (piazzale), sito in Napoli alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 92, il tutto riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. CHA, foglio 10, p.lla 1172, categ. D7, di piena ed intera proprietà [redacted]

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I diritti reali pignorati dal creditore procedente corrispondono ai diritti reali nella titolarità della società eseguita, in virtù dei seguenti titoli:
 - Atto [redacted] repertorio 3177, di scissione parziale [redacted] con assegnazione del bene alla società eseguita, trascritto il 14.03.2023 ai nn. 7710/5781 dei RR.II. di Napoli 1;
 - Atto [redacted] repertorio 102077, di acquisto in favore della società [redacted] trascritto il giorno 11.03.2013 ai nn. 7713/5952, più nota di rettifica del 4.07.2013 ai nn. 20153/15774 dei RR.II. di Napoli 1.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nei titoli in favore del debitore e del dante causa.
- I dati catastali attuali consentono l'univoca identificazione del bene, nella consistenza catastale utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo del 2000 per cui si procede.
- Su questo punto si precisa che il predetto mutuo [redacted] repertorio 37787) fu concesso al primo dante causa [redacted] del saldo residuo a carico dei diversi aventi causa, espressamente indicato in tutti i titoli traslativi successivi fino a quello in favore dell'esecutata.



- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, consistenti nella totale difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali, come sarà dettagliatamente descritto nel paragrafo sull'identificazione catastale dei beni.
- Per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato, con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale (CHA/10, p.IIa 1172) identificativa dei beni pignorati è univocamente individuata.

Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni e formazione dei lotti

I beni pignorati sono porzioni immobiliari di un complesso edilizio sito in Napoli, nel quartiere Chiaiano, alla via Comunale Guantai ad Orsolone, con ingresso dal civico n. 92.

L'intera struttura condominiale, servita e disimpegnata da un viale privato comune, è composta da diversi fabbricati, aventi ingressi indipendenti dal suddetto viale e identificati con un numero.

Il compendio di cui trattasi è denominato "Lotto 6" ed è costituito da un fabbricato ad uso industriale (capannone), composto da un solo piano fuori terra, con un'area scoperta annessa e pertinenziale (piazzale), il tutto con ingresso da un cancello carrabile, posto sulla sinistra del viale comune per chi accede dalla strada pubblica.

Completa la consistenza immobiliare in esame un piccolo edificio ad un solo livello fuori terra, posto sulla sinistra dell'area scoperta per chi entra, non rappresentato nel grafico catastale abbinato alla particella 1172, non dotato di autonomo identificativo né descritto nei titoli traslativi in favore della società esegutata e dei danti causa, di fatto completamente abusivo (come sarà meglio descritto nel paragrafo sulla regolarità urbanistica dei beni). Esso insiste per la maggior parte della sua consistenza sull'area scoperta annessa al capannone (identificato con la particella 1172) e solo per una porzione minima deborda sul lotto di terreno confinante (identificato con la particella 1440), posto ad una quota più alta rispetto al piazzale, di proprietà di terzi e non oggetto di vendita forzata.

Su questo punto si precisa che, da quanto rilevato, vi sono difformità tra il tratto ancora visibile del muro di confine tra le due proprietà e il confine del suolo rappresentato nella planimetria catastale della p.IIa 1172, come si evince dal grafico di rilievo dello stato dei luoghi.

L'intera consistenza immobiliare confina complessivamente con: [REDACTED]
(p.IIa 956), ad ovest; [REDACTED] (p.IIa 1440), a sud; viale condominiale, ad est.



Il capannone, attualmente utilizzato come palestra, è composto da un unico ambiente di consistente altezza, struttura in profilati di acciaio e tamponature leggere con pannelli coibentati, con copertura in lamiera coibentata poggiate su una struttura orizzontale di travature reticolari, con finestre a nastro allocate nella parte alta delle pareti perimetrali.

Esso è dotato di due ingressi carrabili, di ampie dimensioni ed altezza doppia, più un ingresso pedonale, posto sulla sinistra della costruzione. Di fianco al capannone, è ubicata una tettoia in lamiera coibentata, chiusa da recinzioni metalliche per una superficie di circa 8 mq, adibita a deposito di macchinari ed attrezzature.

All'interno del capannone, sulla sinistra per chi entra, è stato realizzato un blocco servizi, di superficie utile calpestabile di circa 28 mq, suddiviso in due locali con zona wc, spogliatoio, docce, con soprastante soppalco.

Il soppalco è composto da una struttura in ferro, con accesso da una scala in ferro posta lateralmente al blocco servizi ed affaccio a giorno nella doppia altezza del capannone. Esso si sviluppa con una porzione a sbalzo, per una superficie complessiva di circa 69 mq.

Lo stato manutentivo del capannone è discreto e coerente con l'attuale utilizzazione. Le finiture della zona servizi sono ordinarie, con piastrelle in ceramica a pavimento e sulle pareti di blocchetti, tinteggiatura a soffitto, impianti tecnologici normali e funzionanti.

Nell'ambiente principale a doppia altezza, le finiture sono tipiche dell'attività attualmente esercitata: pavimentazione in pannelli modulari di gomma, rivestimenti delle pareti con pannellature in multistrato di legno, impianti tecnologici con canaline esterne e lampade di emergenza dislocate in più zone, zincatura di tutte le parti strutturali in ferro.

La superficie utile calpestabile complessiva del capannone è di circa 485 mq con una superficie lorda, comprensiva anche del soppalco a giorno, di circa 550 mq. L'altezza nella zona libera è di circa 4.60 m, alla linea di gronda, e di circa 5.70 m al colmo, con un'altezza netta nella zona servizi di circa 2.45 m.

L'edificio ad un solo piano è adibito ad officina meccanica per la riparazione e manutenzione di autoveicoli.

Lo spazio libero, a sinistra del manufatto, è coperto da una tettoia in struttura leggera, per lo stoccaggio e protezione di attrezzature e materiali vari, di superficie circa 23 mq.

La struttura è in c.a., con tompagni in muratura, due varchi carrabili chiusi da serrande, più serramenti sui quattro lati, nella parte alta dei tompagni.



Da quanto rilevato, l'immobile è composto da: un locale adibito ad autolavaggio; un locale, di grandi dimensioni, adibito ad officina; un locale ufficio, dotato di vano di ingresso indipendente, con annesso spogliatoio e servizi igienici per i dipendenti.

La superficie utile calpestabile è di circa 180 mq, con una superficie lorda di circa 200 mq, per un'altezza netta di circa 3.20 m nella zona uffici e di circa 3.50 m nell'officina.

Lo stato manutentivo è sufficiente con finiture tipiche dell'attività esercitata. Nella zona ufficio e servizi: pavimentazione in piastrelle, tinteggiatura alle pareti ed a soffitto, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici e spogliatoio, impianti tecnologici normali e funzionanti. Nei locali officina ed autolavaggio: pavimentazione in gres antiscivolo, rivestimenti alle pareti in piastrelle di ceramica, tinteggiatura sui soffitti, impianti tecnologici con canaline esterne e lampade di emergenza dislocate in più zone.

L'area scoperta annessa (piazzale) è rifinita con un tappetino di asfalto carrabile per consentire il transito e la sosta di autoveicoli. Attualmente è suddivisa in due porzioni con una recinzione metallica, provvisoria ed amovibile, ciascuna a servizio degli immobili descritti in precedenza, con una superficie libera di circa 950 mq.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

Detto ciò, i beni oggetto della presente relazione, nella consistenza immobiliare complessiva sopra descritta, sono vendibili in un lotto unico.

La superficie commerciale complessiva è di circa 850 mq, computata come somma della superficie lorda del capannone più quella dell'officina, oltre alla superficie del piazzale ragguagliata al 10%.

Quesito n° 3. Identificazione catastale dei beni pignorati, attuale e pregressa.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono riportati in Catasto fabbricati di Napoli, intestati in ditta alla [REDACTED], con i seguenti identificativi:

Fabbricato ad uso industriale (*fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) con annessa area esterna, in Napoli, via Comunale Guantai ad Orsolone, s.n. PT, Sez. CHA, foglio 10, p.lla 1172, categ. D7, R.C. € 5.629,38.

Dei beni sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale (*in allegato 4*).



Dagli accertamenti eseguiti e dal raffronto con lo stato dei luoghi accertato, si rileva che:

- I dati catastali attuali non sono mai stati variati a partire dalla dichiarazione in catasto dell'unità immobiliare, con scheda n. 8640 del 21.05.1992.
- Agli attuali identificativi catastali è abbinata una planimetria attuale e di accatastamento, totalmente difforme dallo stato dei luoghi accertato in ordine alla presenza della seconda costruzione, ad un solo livello, che insiste sull'area scoperta annessa, sul lato sud della particella 1172 e non è rappresentata nel grafico catastale del 1992. Essa deborda in minima parte sul lotto confinante, particella 1440, di proprietà di terzi e non oggetto di vendita forzata.
- Questo manufatto edilizio monopiano si sviluppa per una superficie lorda di circa 200 mq ed è adibito ad officina meccanica con autolavaggio e zona ufficio-servizi, compatibile con la categoria catastale dell'unità immobiliare regolarmente dichiarata in Catasto.
- Dalle approfondite ricerche eseguite presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio:
 - Non risulta alcuna dichiarazione presentata ed in corso di approvazione per la costituzione di questa costruzione, come unità immobiliare autonomamente utilizzabile;
 - Non sono state reperite denunce di variazione approvate e/o rigettate e/o in corso della particella 1172, per l'ampliamento della consistenza immobiliare (*il capannone*) dichiarata nel 1992 e rappresentata nel grafico catastale attuale della detta particella.
- Per ciò che riguarda il fabbricato principale (capannone), vi sono alcune difformità, in ordine ad un ampliamento del soppalco interno, con una porzione a sbalzo di circa 34 mq, oltre ad un cambio d'uso di fatto, da fabbricato ad uso industriale (categ. D7) ad edificio destinato ad attività sportiva-sala da ginnastica (categ. C/4).

Tutte le difformità riscontrate non consentono l'univoca identificazione dell'immobile nella sua attuale consistenza e destinazione d'uso ma non si ritiene opportuno procedere in questa fase alla regolarizzazione catastale del lotto per le problematiche descritte nel paragrafo sulla regolarità urbanistica.

In ogni caso, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva ed a seguito di specifica autorizzazione del GE, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la denuncia di variazione per "ampliamento e cambio di destinazione d'uso" oltre all'inserimento in mappa della nuova costruzione, con costi stimabili complessivamente in circa € 1.500,00 per le pratiche DocFa e PreGeo.



Quesito n° 4. Prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di venditaLotto unico

Piena ed intera proprietà di complesso immobiliare sito in Napoli, via Guantai ad Orsolone n. 92, denominato "Lotto 6", costituito da un fabbricato principale ad uso industriale (capannone), composto da un solo piano fuori terra, con un'area scoperta annessa e pertinenziale (piazzale), più un edificio secondario ad un solo livello fuori terra, adibito ad officina meccanica con autolavaggio più zona ufficio. Il tutto con accesso da un viale condominiale che si sviluppa dal civico 92 di via Comunale Guantai ad Orsolone.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. CHA, foglio 10, p.lla 1172, categ. D7, R.C. € 5.629,38. Nel grafico catastale di riferimento non è rappresentato l'edificio secondario, né lo stesso è dotato di autonomo identificativo.

L'intero complesso immobiliare confina con: [redacted] (p.lla 956), ad ovest; [redacted] (p.lla 1440), a sud; viale condominiale, ad est.

Il capannone è attualmente adibito ad edificio per attività sportive ed è composto da un unico ambiente, con blocco servizi suddiviso in due locali, con zona wc, spogliatoio, docce, con soprastante soppalco a giorno che si sviluppa in parte a sbalzo nella doppia altezza, per una superficie utile e calpestabile di circa 485 mq ed una superficie lorda di circa 550 mq.

L'edificio ad un solo piano è adibito ad officina meccanica ed è composto da: un locale autolavaggio; un locale officina meccanica; un locale ufficio, con annesso spogliatoio e servizi igienici, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 180 mq ed una superficie lorda di circa 200 mq.

L'area scoperta annessa (piazzale) su cui insistono le due costruzioni ha una superficie libera di circa 950 mq.

La superficie commerciale complessiva del lotto unico è di circa 850 mq.

Lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza dichiarata in catasto, in ordine alla presenza dell'edificio secondario (officina-autolavaggio), non rappresentato nel grafico catastale del 1992, oltre all'aumento di superficie del soppalco interno del capannone, con un cambio d'uso di fatto, da fabbricato ad uso industriale (categ. D7) ad edificio destinato ad attività sportive-sala da ginnastica (categ. C/4).

I beni furono costruiti in totale assenza di titoli edilizi e per la sanatoria delle due costruzioni abusive furono presentate in tempi diversi due distinte istanze di condono edilizio: per il fabbricato principale ad uso industriale (capannone), un'istanza ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 15489/95 del 7.07.1995, in attesa di istruzione e/o definizione, con ulteriori abusi edilizi dello stato di fatto rispetto all'oggetto della domanda e che possono costituire motivo di diniego della domanda stessa; per l'edificio secondario



(officina-autolavaggio), un'istanza ai sensi della Legge 326/03, pratica n. 4455/04 del 10.12.2004, sulla quale nel 2010 vi è stata una comunicazione formale dell'esistenza di motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di condono, con il conseguente rigetto della stessa, successivamente non formalizzato con provvedimento di diniego definitivo.

Pervenuto alla società esecutata in virtù di atto [redacted] repertorio [redacted] trascritto il 14.03.2023 ai nn. 7710/5781 dei RR.II. di Napoli 1, di scissione parziale [redacted] [redacted]

Prezzo base di vendita del Lotto unico: € 432.000,00 (euroquattrocentotrentaduemila/00).

Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo di causa, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

Alla società esecutata [redacted], i beni pignorati sono pervenuti in virtù di:

- Atto [redacted] trascritto il 14.03.2023 ai nn. 7710/5781 dei RR.II. di Napoli 1, per la scissione parziale della [redacted], con assegnazione alla società beneficiaria del seguente bene immobile: fabbricato sito in Napoli, via comunale Guantai ad Orsolone n. 92, consistente in un capannone industriale ad un solo piano fuori terra oltre piccolo soppalco, con annessa area esterna scoperta asfaltata, in catasto fabbricati del comune di Napoli, Sez. CHA, foglio 10, p.lla 1172, categ. D/7, R.C. € 5.629,38 (in allegato 7, copia titolo reperita presso i RR.II).

Alla società [redacted] i beni di cui sopra erano pervenuti in virtù di:

- Atto [redacted] trascritto il giorno 11.03.2013 ai nn. 7713/5952, più nota di rettifica (per correzione errore materiale del dato catastale) del 4.07.2013 ai nn. 20153/15774 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto dalla società [redacted] [redacted] (in allegato 8, copia atto depositata dal creditore).

Alla società [redacted] i beni di cui sopra erano pervenuti in virtù di:

- Atto [redacted] trascritto il 23.06.2003 ai nn. 7713/5952, per l'acquisto dalla società [redacted] (in allegato 9, trascrizione reperita presso i RR.II.).



Alla società [REDACTED] il suolo su cui sono stati successivamente costruiti i beni in esame era pervenuto in virtù di:

- Atto [REDACTED] trascritto il 16.10.1989 ai nn. 13793/21307, per l'acquisto di un lotto di terreno di estensione di circa 2.148 mq, in catasto terreni di Napoli alle particelle 325 e 558 [REDACTED] (in allegato 10, trascrizione reperita presso i RR.II.).

Sul punto precedente si precisa che dalle suddette particelle sono derivate per frazionamento la particella 1172 di 1.408 mq e la particella 1174 di 443 mq, successivamente fuse con costituzione della particella 1172 di 1.638 mq, passata nel 1992 al catasto fabbricati (in allegato 5, documentazione catastale reperita sulle ex particelle di terreno).

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

I beni in esame ricadono in "Zona F - Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale", Sottozona "Fb - Abitati nel parco" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

Questa sottozona identifica le parti del territorio caratterizzate dalla prevalenza degli insediamenti edilizi rispetto allo stato naturale, con immobili da sottoporre ad interventi di riqualificazione edilizia, in attuazione di piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata. In alternativa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Le utilizzazioni compatibili negli edifici esistenti legittimi sono quelle ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione, sportive. Infine gli immobili non rientrano nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela archeologici, geomorfologici, militari, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, ed, in generale, delle aree sottoposte a disciplina d'ambito.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Dalle approfondite ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Napoli, ufficio edilizia privata, ufficio condono edilizio, ufficio antiabusivismo edilizio, ciascuno per quanto di sua competenza (in allegati 11, 12, 13, documentazione ricevuta dall'ente a mezzo PEC), è risultato che:

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione fu costruito in totale assenza di titoli edificatori autorizzativi rilasciati dalla p.a.



Successivamente dagli aventi diritto, furono presentate in tempi diversi due istanze di condono per la sanatoria degli abusi commessi, come di seguito descritto.

Per ciò che riguarda il fabbricato principale (il capannone), fu presentata [redacted] in qualità di amministratore unico della società [redacted], una domanda di condono ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 15489/95 del 7.07.1995 (*in allegato 11*), avente ad oggetto la richiesta di sanatoria della costruzione abusiva di un fabbricato per attività industriale ed artigianale, ad un solo piano fuori terra, realizzato nel periodo 16.03.1985- 31.12.1993, ultimato nel 1990 e dichiarato in catasto nel 1992.

La domanda è corredata da: scheda abusi, perizia giurata, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, rilievi fotografici, ricevuta della scheda di accatastamento, certificato di idoneità statica, ricevute di pagamento di oblazione, oneri concessori, oltre ad un'integrazione del 15.12.2008, completa di scheda riepilogativa abusi con quantificazione oblazione complessiva, grafico dello stato dei luoghi, ricevuta di pagamento diritti di segreteria.

Allo stato la pratica non è stata definita poiché risulta carente della documentazione occorrente per la sua istruzione.

Per ciò che riguarda il fabbricato secondario (l'officina-autolavaggio), fu presentata [redacted] nella qualità di proprietario, una domanda di condono ai sensi della Legge 326/03, pratica n. 4455/04 del 10.12.2004 (*in allegato 12*), avente ad oggetto la richiesta di sanatoria della costruzione abusiva di un fabbricato ad uso artigianale, adibito a officina meccanica e lavaggio auto con annessa zona ufficio, costituito da un solo piano fuori terra, con opere ultimate completamente al 31.03.2003.

La domanda è corredata da: scheda abusi, relazione tecnica, perizia giurata, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, rilievi fotografici, certificato di idoneità statica, ricevute di pagamento della prima rata di oblazione e di oneri concessori, oltre ad un'integrazione del 15.12.2008, completa di scheda riepilogativa abusi con quantificazione oblazione complessiva, ricevuta di pagamento diritti di segreteria, il tutto privo di grafici dello stato dei luoghi pregresso ed attuale.

Nella domanda presentata nel 2004, è indicato che la costruzione abusiva insiste "su un appezzamento di terreno in catasto terreni di Napoli al foglio 48, particella 1172" senza alcun riferimento al fatto che il lotto di terreno in questione è un'area urbana annessa e pertinenziale ad un capannone già esistente, anch'esso abusivo ed oggetto di domanda di condono del 1995.



Nella scheda riepilogativa del 2008, le opere da condonare sono invece così descritte: "locale artigianale adibito ad officina meccanica in ampliamento ad una pregressa attività di carrozzeria, di superficie di circa 184.24 mq, in NCEU di Napoli, CHA/10, particella 1172".

Nella pletorica documentazione ricevuta a mezzo PEC dal servizio condono edilizio, vi è inoltre una comunicazione dell'ente, prot. 16128/2010 del giorno 01.02.2010, notificata al richiedente il giorno 01.03.2010, relativa all'esistenza di motivi ostativi all'accoglimento della richiesta di condono, con il conseguente rigetto della stessa.

Tra i motivi specificati, vi sono l'ubicazione delle opere abusive, in area sottoposta a vincolo paesistico-ambientale con D.M. del 21.01.1997 e D. Lgs. n. 42/2004, non conformi alla disciplina urbanistica vigente e non condonabili ai sensi dell'art. 32, comma 27, lettera d della Legge 326/2003, oltre alla loro caratteristica di opere realizzate "ex novo", con destinazione d'uso non residenziale (officina meccanica), non condonabili ai sensi dell'art. 32, comma 25, della Legge 326/2003 (*come chiarito nella Circolare esplicativa n. 2699 del 7.12. 2005, sulla possibilità di sanatoria di costruzioni ex novo solo in caso di destinazione residenziale*).

Detto questo, da ulteriori ricerche presso l'ente, non è stato possibile reperire eventuali comunicazioni successive o provvedimenti definitivi di diniego.

Infine, dalle approfondite indagini eseguite presso il servizio antiabusivismo edilizio del SUE del comune di Napoli, non sono stati reperiti fascicoli relativi a pratiche di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. aventi ad oggetto gli immobili in esame (*in allegato 13, risposta negativa dell'ente*).

Pertanto, sulla base di tutto quanto esposto, si rappresenta che

- Per ciò che riguarda la domanda di condono n. 4455/04, per la sanatoria del locale officina-autolavaggio, pur in assenza di provvedimenti definitivi di diniego successivi alla comunicazione preliminare del 2010, l'istanza non può ritenersi ammissibile per i fondati motivi ostativi indicati dal Dirigente nell'avviso al richiedente (*esistenza di vincolo paesistico-ambientale e costruzione ex novo a destinazione non residenziale*).
- In aggiunta a ciò, questa costruzione abusiva non può neanche connotarsi come "ampliamento di un edificio esistente" (unica ipotesi di condonabilità nel caso di edificio non residenziale), in quanto l'edificio preesistente è anch'esso abusivo ed oggetto di una diversa e precedente pratica di condono, ancora in attesa di istruzione e definizione.



- Per i motivi già evidenziati, le opere abusive di cui sopra non sono suscettibili di sanatoria ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i.
- Esse non sono neanche sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380, in quanto sono difformi dalla disciplina urbanistica attualmente vigente e previgente.
- Per ciò che riguarda la domanda di condono n. 15489/1995, per la sanatoria dell'edificio principale (il capannone), dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato e la documentazione tecnica allegata (grafico dello stato dei luoghi, scheda catastale del 1992, relazione tecnica, ecc.), si riscontrano alcune difformità, in ordine ad un aumento di superficie del soppalco interno, oltre ad un cambio di destinazione d'uso, da fabbricato ad uso industriale (categ. D7) ad edificio destinato ad attività sportive con sala per ginnastica-palestra (categ. C/4), con la conseguente alterazione dello stato dei luoghi.
- Allo stato la pratica del 1995 non è stata definita poiché risulta carente della documentazione occorrente per la fase istruttoria.
- Pertanto sarebbe necessario procedere all'integrazione della stessa con la produzione all'attualità di documentazione aggiornata, grafico dello stato dei luoghi con rappresentazione di tutti gli abusi, scheda catastale, repertorio fotografico, relazione tecnica asseverata, pareri degli enti preposti alla tutela vincoli, certificato di idoneità statica all'attualità, ricevute di pagamento del saldo di diritti di segreteria ed oneri concessori, interessi legali, ecc.
- I costi occorrenti per predisporre l'integrazione della domanda di sanatoria si stimano in via prudenziale in € 15.000,00 (euro quindicimila/00), per i costi amministrativi da sostenersi e per gli onorari professionali dei tecnici incaricati alla redazione e presentazione degli elaborati aggiornati.

Su quest'ultimo punto si chiarisce che:

- L'integrazione della pratica *in itinere* non dà alcuna certezza sulla definizione positiva della fase istruttoria con rilascio del permesso di costruire in sanatoria, considerate le manomissioni riscontrate.
- Secondo le più recenti sentenze in tema di condono edilizio, la realizzazione di ulteriori interventi non qualificabili come mere opere di completamento bensì come nuove opere che hanno trasformato l'immobile in un organismo edilizio diverso e non più riconoscibile come quello oggetto della domanda, può costituire un fondato motivo di diniego della domanda stessa.



Tutto ciò premesso, nella quantificazione del prezzo base di vendita del compendio pignorato nella sua consistenza complessiva, si terrà conto delle problematiche urbanistiche riscontrate.

Certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, trattandosi di immobili abusivi in attesa di definizione delle domande di condono presentate.

Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzioni immobiliari di un complesso edilizio realizzato in una zona densamente urbanizzata, interna al perimetro del centro abitato.

Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

Dalle dichiarazioni verbalizzate dal custode giudiziario in sede di accesso, si rileva che:

L'edificio principale, costituito dal fabbricato ad uso industriale (attualmente adibito a palestra), è detenuto dall'associazione sportiva [REDACTED],
rap [REDACTED]

L'edificio secondario, costituito dall'edificio adibito ad officina meccanica, sulla sinistra per chi entra dal viale condominiale, è occupato dalla società esecutata.

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni pignorati:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità dei beni pignorati.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici o di inalienabilità assoluta opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano per i beni in esame irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.



- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà dei beni, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si confermano quelle indicate in certificazione notarile (in allegato 6, ispezioni ipotecarie aggiornate):

- Iscrizione di [redacted] ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 15.09.2000 ai nn. 19497/4258, a garanzia di un mutuo fondiario concesso con atto [redacted] [redacted] del 6.09.2000, repertorio 37787, rinnovata a favore di [redacted] [redacted]
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili [redacted] del 23/09/2022 ai nn. 12579/9058, derivante da atto giudiziario [redacted], a favore di [redacted] contro [redacted]

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui essi insistono non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata nel comune di Napoli.



Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da quanto verbalizzato in sede di accesso, il viale comune di accesso ai singoli lotti è soggetto ad amministrazione condominiale, con amministratore [REDACTED]. Da quanto dichiarato [REDACTED] delegato dell'amministratore unico della società esecutata, le spese fisse di gestione afferenti al compendio pignorato (Lotto 6 del complesso edilizio al civico 92) ammontano a circa 200,00 € mensili.

Purtroppo non è stato possibile rintracciare l'amministratore *p.t.* né assumere ulteriori e più dettagliate informazioni, anche in merito all'esistenza di eventuali insoluti condominiali.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la valutazione dei beni pignorati si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e la comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui sono ubicati, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti ed allo stato di conservazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore dei beni maggiormente competitivo rispetto ai beni similari presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

I beni pignorati sono ubicati nel quartiere Chiaiano, in una zona periferica del comune di Napoli, posta all'interno del parco dei Camaldoli, nelle vicinanze del complesso edilizio ospedaliero "AOS dei Colli", in un contesto densamente urbanizzato, con complessi immobiliari a destinazione residenziale alternati a strutture destinate ad attività produttive e commerciali, il tutto in un discreto stato di conservazione. L'intera zona è ben collegata con le zone limitrofe e con il centro storico cittadino e presenta una buona dotazione di attività commerciali e di servizi pubblici e privati.



Tutto ciò qualifica positivamente l'intera zona che presenta un buon grado di ricettività del mercato immobiliare.

Le risultanze delle indagini effettuate presso gli operatori accreditati del settore immobiliare e presso i borsini immobiliari, hanno rilevato che i valori unitari, attribuiti ad immobili simili, oggetto di recenti compravendite nella zona o in zone limitrofe, sono oscillati nella forbice $V= 600,00/1.000,00$ € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso numero di ingressi carrabili, presenza e dimensioni di zone esterne di transito-manovra-stoccaggio materiali, accessibilità per carico-scarico merci, ubicazione e vicinanza a rete stradale principale, stato di conservazione, occupazione ed altro*).

Sulla base delle quotazioni suddette e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, lo stato di occupazione e di manutenzione, il valore d'uso degli immobili, nell'ipotesi di immobili ricadenti nella microzona di riferimento e/o in zone limitrofe, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, può essere assunto come parametro di riferimento il valore unitario di circa 800,00 € per mq di superficie commerciale.

Questo valore virtuale deve essere ora riferito ai beni in esame, in relazione alle precipue caratteristiche e pesi, descritti in precedenza.

Pertanto, tenuto conto:

- della particolare storia urbanistica dell'intero compendio pignorato e dello stato di fatto in cui si trova, in base alla disciplina urbanistica ed alle normative vigenti alla data odierna;
- dell'eventualità che, all'esito dell'istruttoria delle domande di condono, possano essere emessi dal comune di Napoli, provvedimenti definitivi di diniego, con adozione di misure repressive e sanzionatorie, di natura pecuniaria e/o demolitiva;
- del valore d'uso degli immobili (*fabbricato ad uso industriale attualmente utilizzato come edificio destinato ad attività sportive, con annesso piazzale-parcheggio più edificio secondario ad uso artigianale con officina meccanica, autolavaggio e zona uffici*);

si ritiene che il valore virtuale in precedenza individuato per un immobile legittimo e commerciabile, in condizioni di libero mercato, debba essere deprezzato nella misura del 30%;

Con un valore di mercato, per la superficie commerciale complessiva determinata:

$$V= \text{mq } 850 \times 800,00 \text{ €/mq} \times 0.70 = \text{€ } 476.000,00.$$



Inoltre, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., considerati:

- I costi per l'integrazione della domanda di condono del 1995, stimati in € 15.000,00;
- I costi per l'aggiornamento catastale, stimati in € 1.500,00;
- Lo stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- Il valore d'uso dei beni;
- L'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Lo stato di manutenzione degli immobili;
- La mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 6% in modo da rendere il valore del lotto unico maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;

il Prezzo base di vendita del Lotto unico è V: € 432.000,00 (euroquattrocentotrentaduemila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e quindi non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

La visura camerale della società esecutata è depositata agli atti del fascicolo d'ufficio.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per i beni oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di complesso immobiliare sito in Napoli, via Guantai ad Orsolone n. 92, denominato "Lotto 6", costituito da un fabbricato principale ad uso industriale (capannone), composto da un solo piano fuori terra, con un'area scoperta annessa e pertinenziale (piazzale), più un edificio secondario



ad un solo livello fuori terra, adibito ad officina meccanica con autolavaggio più zona ufficio. Il tutto con accesso da un viale condominiale che si sviluppa dal civico 92 di via Comunale Guantai ad Orsolone.

Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. CHA, foglio 10, p.lla 1172, categ. D7, R.C. € 5.629,38. Nel grafico catastale di riferimento non è rappresentato l'edificio secondario, né lo stesso è dotato di autonomo identificativo.

Il capannone è attualmente adibito a sala per attività sportive ed è composto da un unico ambiente, con un blocco servizi suddiviso in due locali con zona wc, spogliatoio, docce, con soprastante soppalco a giorno che si sviluppa in parte a sbalzo nella doppia altezza, per una superficie utile e calpestabile di circa 485 mq ed una superficie lorda di circa 550 mq.

L'edificio ad un solo piano è adibito ad officina meccanica ed è composto da: un locale autolavaggio; un locale officina meccanica; un locale ufficio, con annesso spogliatoio e servizi igienici, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 180 mq ed una superficie lorda di circa 200 mq.

L'area scoperta annessa (piazzale) su cui insistono le due costruzioni ha una superficie libera di circa 950 mq.

La superficie commerciale complessiva del lotto unico è di circa 850 mq.

Prezzo base di vendita del Lotto unico: € 432.000,00 (euroquattrocentotrentaduemila/00).

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

Con osservanza.

Napoli, addì 10 giugno 2024

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

