



TRIBUNALE DI NAPOLI

5^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 978/2011

Promosso da:

‘ [REDACTED] ’

Contro

‘ [REDACTED] ’

G.E. Dott. Salvatore DI LONARDO

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)



REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Geom. Luigi DI MICCO VIA ARTE DELLA LANA N. 17 - 80138 NAPOLI - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628 e-mail dimicco.luigi@alice.it
VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA-pec luigi.dimicco@geopec.it

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. "II[^]"
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: *PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 978/2011*

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTI INTERVENUTI: [REDACTED]

CREDITORE CHIROGRAFARI INTERVENUTI: [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: *TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI*

GIUDICE ESECUZIONE: *DOTT. SALVATORE DI LONARDO.*

C.T.U.: *LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II".*

-Premessa-

Con apposito ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 31 dicembre 2013, il G.E. dott. Salvatore DI LONARDO, nominava me sottoscritto Geom. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Napoli con n. 4942, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 978/2011 del R.G.E. promossa dalla società "[REDACTED]" con sede legale in [REDACTED] alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] e come creditore iscritto intervenuto "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in [REDACTED] al [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] in danno della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] fissando la data del 10 gennaio 2014 per il conferimento dell'incarico e l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 15/04/2014 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita dei beni pignorati.



Alla fissata data del 10.01.2014, nella sala delle udienze della 5° Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, il sottoscritto geom. Luigi Di Micco prestava il giuramento di rito davanti al G.E. dott. Salvatore Di LONARDO, che, contestualmente, gli conferiva il mandato come da separato verbale, secondo il disposto dell'art. 173bis disp. att., per la valutazione degli immobili di cui all'atto di pignoramento e precisamente la quota pari ad 1/1 delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Domenico Colasanto snc avente accesso dalla Via IV Novembre civ. 19/21, censiti in catasto con i seguenti identificativi:

1. **Abitazione** al piano Terra della Scala A civ. 19 di Via IV Novembre con annessa cantinola al piano S1:
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.la 1295, **sub 4**, cat. A/2, classe 7, vani 5,0;
2. **Abitazione** al piano Primo della Scala A civ. 19 di Via IV Novembre con annessa cantinola al piano S1:
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.la 1295, **sub 12**, cat. A/2, classe 8, vani 5,0;
3. **Abitazione** al piano Primo della Scala A civ. 19 di Via IV Novembre con annessa cantinola al piano S1:
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.la 1295, **sub 13**, cat. A/2, classe 8, vani 6,0;
4. **Abitazione** al piano Terra della Scala B civ. 21 di Via IV Novembre con annessa cantinola al piano S1:
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.la 1295, **sub 6**, cat. A/2, classe 7, vani 4,0;
5. **Abitazione** al piano Primo della Scala B civ. 21 di Via IV Novembre con annessa cantinola al piano S1:
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.la 1295, **sub 14**, cat. A/2, classe 8, vani 5,5;
6. **Box auto** al piano Interrato (S1) int. 4, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.la 1295, **sub 25**, cat. C/6, classe 8, cons. 22m²;



7. **Box auto al piano Interrato (S1) int. 7, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):**
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 28**, cat. C/6, classe 8, cons. 16m²;
8. **Box auto al piano Interrato (S1) int. 8, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):**
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 29**, cat. C/6, classe 8, cons. 18m²;
9. **Box auto al piano Interrato (S1) int. 9, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):**
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 30**, cat. C/6, classe 8, cons. 18m²;
10. **Box auto al piano Interrato (S1) int. 10, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):**
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 31**, cat. C/6, classe 8, cons. 18m²;
11. **Box auto al piano Interrato (S1) int. 15, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):**
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 36**, cat. C/6, classe 8, cons. 19m²;
12. **Corte annessa a febbriato al piano Terra, alla Via Domenico Colasanto:**
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 40**, cat. **area urbana**, cons. 150m²;



Considerata l'irreperibilità momentanea di alcuni documenti necessari per l'espletamento del mandato, richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, non potendo depositare l'elaborato peritale nei termini stabiliti e quindi per l'udienza del 15.04.2014, con istanza motivata depositata telematicamente in data 10.04.2014, chiedevo Ill.mo G.E. una proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale. All'udienza del 15/04/2014, per le motivazioni meglio esplicitate nell'istanza di proroga, non essendo stata depositata la stima relativa ai beni pignorati, l'Ill.mo G.E., concedeva la proroga richiesta e fissava nuovo termine ex art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 14 ottobre 2014 (Cfr.

All.to n. 1- Istanza di proroga dei termini di deposito della c.t.u. del 10/04/2014 e relativa autorizzazione di proroga del G.E.).

Nel corso delle operazioni peritali, e precisamente all'accesso del 14/07/2014, venivo a conoscenza che l'intera struttura di cui sono parte gli immobili pignorati era stata sottoposta a sequestro penale dalla Procura della Repubblica del Tribunale Penale di Napoli IV sezione Penale, a seguito di procedimento penale per abusi edilizio iscritto a carico dei rappresentanti legali della Società debitrice eseguita "██████████ ██████████ ██████████", inoltre all'accesso, il sig. ██████████ ██████████ qualificatosi persona delegata a rappresentare la Società debitrice, nonché nella sua veste ufficiale di "Custode giudiziario" dell'intera struttura, di cui i beni pignorati sono parte, nominato fin dal 08.01.2009 dalla Polizia Giudiziaria, dichiarava che nel frattempo era stato disposto con sentenza in data 17.04.2014, l'assoluzione dell'imputata dai reati alla stessa iscritti nonché il dissequestro e la restituzione all'avente diritto dei beni caduti in sequestro, ma che allo stato i predetti beni non erano stati ancora materialmente restituiti all'avente diritto. La circostanza quindi, mi impediva di poter accedere agli immobili pignorati per poter eseguire i dovuti rilievi grafici e fotografici bloccando di fatto le attività peritali affidatomi. Alla luce di quando rilevato non potendo depositare l'elaborato peritale per l'udienza del 14.10.2014, con istanza motivata depositata telematicamente in data 12.10.2014, esponevo al Ill.mo G.E. quanto accertato chiedendo istruzioni sul proseguimento dell'attività giudiziaria assegnatemi. All'udienza del 14/10/2014, l'Ill.mo G.E. nell'attesa che i beni venissero dissequestrati per poter consentire al sottoscritto di poter eseguire i relativi accessi, fissava nuovo termine ex art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 03 marzo 2015 (Cfr. *All.to n. 2- Istanza di istruzioni circa il proseguimento delle attività peritali del 12/10/2014 e relativo Verbale di Udienza del 14/10/2014).*



All'udienza del 03/03/2015 l'Ill.mo G.E., atteso ancora l'impossibilità di poter accedere negli immobili oggetto di pignoramento da parte del c.t.u. poiché dissequestrati da pochi giorni, non essendo stata depositata la stima relativa ai beni pignorati, fissava nuovo termine ex art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 29 settembre 2015 (Cfr. All.to n. 3- Verbale di Udienza del 03/03/2015). In data 08.06.2015, a seguito del dissequestro e quindi della restituzione dei beni ai legittimi proprietari, da parte dell'autorità giudiziaria, effettuavo finalmente accesso presso gli immobili pignorati, effettuando i dovuti rilievi sia grafici che fotografici, constatando che gli stessi erano ancora allo stato grezzo, privi di finiture e quindi non abitabili. Al termine delle operazioni peritali, il [REDACTED] nella qualità di rappresentante della società debitrice esecutata "[REDACTED]." consegnava al sottoscritto Esperto, due Sentenze del Consiglio di Stato, n. 1426/2015 del 19.03.2015 e n. 1752/2015 del 17.04.2015, che di fatti, annullavano le Sentenze del TAR Campania n. 5418/2013 e n. 303/2014, che avevano reso inefficace il provvedimento di decadenza del titolo abilitativo con il quale erano state realizzate le unità immobiliari, facendo quindi ritornare efficace l'Ordinanza di Demolizione disposta dal Comune di Napoli "Servizio Antiabusivismo" emessa in data 09.02.2011 n. 19 e per mezzo della quale il cantiere era stato sequestrato. Il [REDACTED] aggiungeva inoltre, che in considerazione dell'avvenuta validità dell'Ordinanza di Demolizione riportata in Sentenza del Consiglio di Stato n. 1752/2015 i lavori erano stati sospesi volontariamente, poiché lo stesso cantiere e quindi i beni pignorati, stando ai fatti, sarebbero dovuti essere acquisiti nella disponibilità del Comune di Napoli. Appresa tale circostanza lo scrivente esperto, dopo aver accertato di persona i fatti esposti mediante l'acquisizione delle sentenze richiamate, ritenuto opportuno informare preliminarmente l'Ill.mo G.E., con relazione



preliminare depositata telematicamente in data 27.09.2015, esponevo al Ill.mo G.E. quanto accertato chiedendo nuovamente istruzioni sul proseguimento dell'attività giudiziaria assegnatemi. All'udienza del 29/09/2015 l'Ill.mo G.E., letta la relazione preliminare depositata dal sottoscritto Esperto, ritenuto di dover accogliere l'istanza di rinvio avanzata dal creditore per meglio valutare il contenuto della relazione preliminare depositata dall'esperto, riservando ogni provvedimento all'esito delle osservazioni che saranno formulate dalle parti, fissava nuova udienza per il giorno 15 marzo 2016 (Cfr. All.to n. 4- Relazione preliminare depositata in data 27/09/2015 e relativo Verbale di Udienza del 29/09/2015).

All'udienza del 15/03/2016, l'Avv. Claudia Caporicci per delega dell'Avv. Andrea Pisani Massamormile per il creditore intervenuto [REDACTED] [REDACTED] faceva presente di essere venuta a conoscenza in via informale della presentazione di istanza di revocazione avverso le sentenze del Consiglio di Stato n.01426/2015 e n.01752/2015 e quindi, chiedeva rinvio al fine di valutare l'opportunità di proseguire la procedura esecutiva. Alla richiesta avanzata dall'Avv. Claudia Caporicci aderivano tutti i creditori intervenuti pertanto, l'Ill.mo G.E. in accoglimento dell'istanza concordemente avanzata dalle parti rinvia all'udienza del 25 ottobre 2016 (Cfr. All.to n. 5- Verbale di Udienza del 15/03/2016).

All'udienza del 25/10/2016, nessuno compariva pertanto, l'Ill.mo G.E. rinviava, ex art. 631 c.p.c. all'udienza del 6 giugno 2017 (Cfr. All.to n. 6- Verbale di Udienza del 25/10/2016).

All'udienza del 06/06/2017, in via preliminare, si dava atto l'acquisizione in atti della sentenza del Consiglio di Stato del 28 giugno 2016 che revocava parzialmente la sentenza del Consiglio di Stato n. 1752 del 2015, pertanto le parti chiedevano che si procedesse nel prosieguo delle operazioni di stima degli immobili pignorati e nella nomina di un Custode Giudiziario in sostituzione del



debitore esecutato. Alla luce delle richieste avanzate e degli atti depositati, l'Ill.mo G.E. in accoglimento dell'istanza concordemente avanzata dalle parti disponeva la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designava quale nuovo custode il Notaio Enrico Troisi, al quale affidava l'incarico di cui all'allegato provvedimento, disponeva inoltre la prosecuzione delle operazioni di stima e fissava nuovo termine ex art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 16 gennaio 2018 (Cfr. All.to n. 7- Verbale di Udienza del 06/06/2017).

Successivamente previo avviso dato dal Custode Giudiziario, in data 26.09.2017 si procedeva all'accesso presso i beni staggiati in Napoli alla Via D. Colasanto, ivi si rinveniva la sola parte debitrice nella persona del [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore della società "[REDACTED]" il quale, dopo aver consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, comunicava l'indisponibilità di poter visionare due beni poiché nel possesso di terzi. Il sottoscritto dopo aver constatato che sia il fabbricato sia gli immobili pignorati, erano stati quasi del tutto completati, rispetto allo stato rustico in cui erano stati trovati nei precedenti accessi, ritenuto anche il cospicuo numero di cespiti, rappresentava la necessità di dover ritornare sui luoghi per ripetere nuovamente i rilievi. Nei giorni seguenti venivano eseguiti ulteriori accessi considerato sia il cospicuo numero di immobili sia le difficoltà insorte nel dover accedere in immobili occupati da terzi, difficoltà che costringevano lo scrivente esperto a dover chiedere ulteriore proroga per il deposito dell'elaborato peritale, pertanto con istanza motivata depositata telematicamente in data 14.01.2018, chiedo Ill.mo G.E. una proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, questa veniva autorizzata con rinvio per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 15 maggio 2018 (Cfr.



All.to n. 8- Istanza di proroga dei termini di deposito della c.t.u. del 14/01/2018 e relativa autorizzazione di proroga del G.E.).

In data 15/05/2018 l'Udienza veniva rinviata d'Ufficio alla data del 13/11/2018.

All'udienza del 13/11/2018, il sottoscritto per sopraggiunti problemi di salute conseguenti ad un intervento operatorio subito per la ricostruzione del legamento crociato della gamba destra, inducevano il sottoscritto a non poter depositare l'elaborato peritale nei tempi assegnati pertanto, atteso il non deposito dell'elaborato peritale l'Ill.mo G.E. in accoglimento alle richieste avanzata dalle parti fissava nuovo termine ex art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale e per le determinazioni delle modalità di vendita per il giorno 26 marzo 2019 (Cfr. All.to n. 9- Verbale di Udienza del 13/11/2018).

Successivamente, per acquisire tutte le informazioni e la relativa documentazione inerente l'incarico di consulenza, furono effettuati gli opportuni accertamenti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata), nonché le visure presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (ex Ufficio Tecnico Erariale).



-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Dopo aver acquisito dagli Uffici preposti, tutta la documentazione propedeutica per lo svolgimento delle operazioni di rilievo degli immobili pignorati, mediante lettere raccomandate A.R. inviate il 7 luglio 2014 sia alla sede legale della società debitrice, sia al legale rappresentante della stessa la sig.ra Secondulfo Rosa, sia all'avvocato costituito per il creditore procedente, il sottoscritto fissava inizio delle operazioni peritali per il giorno 14 luglio 2014 ore 15,00 presso l'edificio di cui gli immobili staggiti sono parte in Napoli alla Via Domenico Colasanto. Gli avvisi, venivano regolarmente recapitati, sia alla sig.ra [REDACTED] rappresentante legale della società debitrice, sia

all'avvocato costituito per il creditore procedente, con riscontro delle relative ricevute di ritorno, mentre non veniva recapitato all'indirizzo della sede legale della società poiché risultata trasferita (Cfr. All.to n. 10 – Copie racc.te con prova di spedizione relative alla comunicazione alle parti della data di sopralluogo presso gli immobili pignorati).

In data 14 luglio 2014, alle ore 15,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo in Napoli alla Via Domenico Colasanto presso l'edificio di cui gli immobili pignorati sono parte per dare corso alle operazioni peritali. Sui luoghi si rinveniva la sola presenza del [REDACTED] [REDACTED] qualificatosi persona delegata a rappresentare la Società debitrice, nonché nella sua veste ufficiale di "Custode giudiziario" dell'intera struttura, di cui i beni pignorati sono parte, nominato tale in data 08.01.2009 dalla Polizia Giudiziaria nel procedimento Penale iscritto presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Napoli IV sezione Penale, il quale pur dichiarandosi disponibile a collaborare con il CTU per consentire l'accesso sui luoghi, dichiarava che al momento non era possibile accedervi poiché sottoposti unitamente agli altri immobili dell'intero complesso immobiliare a sequestro penale con apposizione di sigilli. [REDACTED] dichiarava inoltre che allo stato era stato disposto con sentenza in data 17.04.2014, come da copia che esibiva e consegnava a quest'ufficio, l'assoluzione dell'imputata dai reati alla stessa iscritti nonché il dissequestro e la restituzione all'avente diritto dei beni caduti in sequestro, ma che allo stato i predetti beni non erano ancora stati materialmente restituiti all'avente diritto società [REDACTED] sussistendo ancora l'apposizione materiale dei sigilli poiché l'intera struttura non era ancora stata formalmente dissequestrata da parte dell'autorità competente. Atteso quindi le reali condizioni ostative a poter eseguire gli accessi sui luoghi per i rituali rilievi sia grafici che fotografici dei beni staggiti, dopo aver effettuato alcuni rilievi fotografici dell'esterno del fabbricato



rinvio il proseguo delle operazioni peritali, a data da destinarsi all'esito del materiale dissequestro dell'edificio da parte delle autorità giudiziarie preposte. Alle ore 15,40 redigevo regolare verbale di accesso che veniva firmato e sottoscritto in calce dai presenti dopo averne dato lettura (Cfr. All.to n. 11 – Originale del Verbale di sopralluogo del giorno 14.07.2014 e relativi allegati). Avuto notizia dal procuratore legale della società debitrice del dissequestro del cantiere e quindi della materiale restituzione all'avente diritto società [REDACTED] degli immobili oggetto di pignoramento, in data 08.06.2015, previo avviso dato alle parti, alle ore 15,00 accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo in Napoli alla Via D. Colasanto presso gli immobili pignorati per il proseguo delle operazioni peritali. Ivi rinvenivo la sola parte debitrice nella persona del [REDACTED] nella sua attuale qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] [REDACTED] assunta dal 30.10.2014 il quale, dopo aver consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento per i rilievi sia grafici che fotografici, al termine delle operazioni peritali, consegnava al sottoscritto Esperto, due Sentenze del Consiglio di Stato, n. 1426/2015 del 19.03.2015 e n. 1752/2015 del 17.04.2015, che di fatti, annullavano le Sentenze del TAR Campania n. 5418/2013 e n. 303/2014, che avevano reso inefficace il provvedimento di decadenza del titolo abilitativo con il quale erano state realizzate le unità immobiliari, facendo quindi ritornare efficace l'Ordinanza di Demolizione disposta dal Comune di Napoli "Servizio Antiabusivismo" emessa in data 09.02.2011 n. 19 e per mezzo della quale il cantiere era stato sequestrato. [REDACTED] aggiungeva inoltre, che in considerazione dell'avvenuta validità dell'Ordinanza di Demolizione riportata in Sentenza del Consiglio di Stato n. 1752/2015 i lavori erano stati volontariamente sospesi, poiché lo stesso cantiere e quindi i beni pignorati, stando ai fatti, sarebbero dovuti essere acquisiti nella disponibilità del Comune di Napoli. Dopo aver



raccolto a verbale le dichiarazioni dell'Amministratore Unico della società [REDACTED], effettuavo con l'aiuto di un proprio collaboratore di fiducia, ad effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico degli immobili oggetto di pignoramento, riscontrando che gli stessi in gran parte si trovavano ancora in una fase di completamento e quindi non abitabili poiché ancora allo stato grezzo.

Alle ore 20,00, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, chiudevo definitivamente le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 12 – Originale del Verbale di sopralluogo del giorno 08.06.2015).

All'udienza del 06/06/2017, dato atto della sentenza del Consiglio di Stato del 28 giugno 2016 che revocava parzialmente la sentenza del Consiglio di Stato n. 1752 del 2015, le parti chiedevano che si procedesse nel prosieguo delle operazioni di stima degli immobili pignorati e alla nomina di un Custode Giudiziario in sostituzione del debitore esecutato. Alla luce delle richieste avanzate e degli atti depositati, l'Ill.mo G.E. in accoglimento dell'istanza concordemente avanzata dalle parti disponeva la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designava quale nuovo custode il Notaio Enrico Troisi, al quale affidava l'incarico di custode giudiziario.

A seguito di tale nomina il custode giudiziario previo avviso dato alle parti, in data 26.09.2017 procedeva all'accesso presso i beni staggiti in Napoli alla Via D. Colasanto per acquisire il possesso giuridico dei beni. Alle ore 9,30 giunti sui luoghi si rinveniva la sola parte debitrice nella persona del [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della società '[REDACTED]' il quale, dopo aver consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, comunicava l'indisponibilità di poter visionare due dei cinque appartamenti pignorati poiché nel possesso di terzi. Il sottoscritto dopo aver constatato che sia il fabbricato sia gli immobili



pignorati, erano stati quasi del tutto completati, rispetto allo stato rustico in cui erano stati trovati nei precedenti accessi, considerato anche il cospicuo numero di cespiti, rappresentava al custode giudiziario la necessità di dover ritornare sui luoghi per ripetere nuovamente i rilievi sia grafici che fotografici dell'intero compendio immobiliare pignorato. Alle ore 10,40 dopo aver effettuato una sommaria perlustrazione dei luoghi, il custode giudiziario redigeva regolare verbale che veniva firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 13 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 26.09.2017 dal Custode Giudiziario*)

Previa fissazione di sopralluogo, in data 4 gennaio 2018, alle ore 9,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia mi recavo nuovamente presso gli immobili pignorati in Napoli alla Via D. Colasanto per il completamento delle operazioni peritali. All'accesso era presente la sola parte debitrice nella persona del [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] il quale, concessomi il libero ingresso agli immobili pignorati, mi comunicava che solo uno dei due immobili occupati da terzi era visionabile mentre l'altro non era ancora accessibile per assenza dell'occupante. A questo punto procedevo con l'effettuare un dettagliato rilievo sia grafico che fotografico di tutti i beni oggetto di pignoramento, tutti gli immobili risultavano liberi da persone e cose ad eccezione dell'appartamento sub 4 e sub 12 posti rispettivamente al piano terra e al piano primo della scala A nonché dei box auto sub 25 e sub 35 posti al piano interrato del fabbricato. Dei due appartamenti con relativi box auto, fu possibile visionare e quindi rilevare graficamente e fotograficamente solo il sub 4 con relativo box auto sub 25, mentre per l'appartamento sub 12 con relativo box auto sub 35, si ingiungeva al debitore di adoperarsi affinché rendesse possibile l'accesso per poter effettuare i relativi rilievi grafici e fotografici, nonché di comunicare ad entrambi gli occupanti di presenziare al prossimo accesso affinché gli stessi rendessero al custode giudiziario, sia le proprie



generalità sia la natura giuridica della loro occupazione. Alle ore 12,00 rinviavo a data da destinarsi le operazioni di sopralluogo, redigendo idoneo verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (Cfr. All.to n. 14 – Originale del Verbale di sopralluogo del giorno 04.01.2018).

Infine il giorno 11.01.2018 alle ore 9,00, l'avv. Marco Avecone munito di delega rilasciata dal Notaio Enrico Troisi quest'ultimo custode giudiziario, previo avviso dato alle parti, procedeva all'accesso presso i beni pignorati al fine di verificare lo stato di occupazione dei due appartamenti sub 4 e sub 12 posti rispettivamente al piano terra e al piano primo della scala A nonché dei due box auto sub 25 e sub 36 posti al piano interrato del fabbricato. All'accesso oltre al sottoscritto era presente sui luoghi il [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] [REDACTED].

Recatoci presso l'appartamento posto al piano primo della scala A contraddistinto catastalmente dal sub 12, si rinveniva il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il quale, dichiarava di occupare l'immobile unitamente alla relativa cantinola di pertinenza ed al box auto posto nel piano garage contraddistinto dal sub 36, in virtù di contratto preliminare di vendita stipulato in data 24.01.2015. Acquisite le generalità e le dichiarazioni di parte a verbale, il sottoscritto procedeva al completamento delle operazioni peritali mediante rilievo sia grafico che fotografico sia dell'appartamento con annessa cantinola sia del box auto. Relativamente all'appartamento posto al piano terra della scala A contraddistinto catastalmente con sub 4 nonché dell'annessa cantinola di pertinenza e del box auto posto al piano garage contraddistinto catastalmente con sub 25, considerata l'assenza dell'occupante, il sig. [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato, dichiarava che i beni risultavano occupati dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] impossibilitato a



poter presenziare in data odierna per problemi di salute, in virtù di contratto preliminare di compravendita.

Alle ore 10,00, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 15 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 11.01.2018 dal Custode Giudiziario*).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

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 -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

*I. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.***

Agli atti della procedura, è stato depositato in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente. Dall'esame della certificazione redatta dal dott. Sergio Mililotti, Notaio in Frattamaggiore (NA), depositato

5. **Abitazione** al piano Primo della Scala B civ. 21 di Via IV Novembre con annessa cantinola al piano S1:
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 14**, cat. A/2, classe 8, vani 5,5;
 6. **Box auto** al piano Interrato (S1) int. 4, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 25**, cat. C/6, classe 8, cons. 22m²;
 7. **Box auto** al piano Interrato (S1) int. 7, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 28**, cat. C/6, classe 8, cons. 16m²;
 8. **Box auto** al piano Interrato (S1) int. 8, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 29**, cat. C/6, classe 8, cons. 18m²;
 9. **Box auto** al piano Interrato (S1) int. 9, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 30**, cat. C/6, classe 8, cons. 18m²;
 10. **Box auto** al piano Interrato (S1) int. 10, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 31**, cat. C/6, classe 8, cons. 18m²;
 11. **Box auto** al piano Interrato (S1) int. 15, con accesso dalla rampa posta su Via Domenico Colasanto ancora senza numero civico (sn):
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 36**, cat. C/6, classe 8, cons. 19m²;
 12. **Corte annessa a febricato** al piano Terra, alla Via Domenico Colasanto:
 - ✓ Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, **sub 40**, cat. area urbana, cons. 150m²;
- dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. depositati in atti dal creditore precedente.
2. *Acquisisca, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*



volendo i venditori accollarsi l'onere ed altre spese occorrenti per la ricostruzione del suddetto fabbricato, hanno messo in vendita l'area di sedime che la società [REDACTED] ha acquistato. Gli immobili oggi oggetto del pignoramento sono quelli realizzati e ricavati dalla ricostruzione del fabbricato precedentemente demolito dal post terremoto.

3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Essendo il soggetto esecutato una società, presso il sistema informatico del Registro Imprese "Archivio ufficiale della CCIAA" è stato acquisito Certificato storico della Camera di Commercio della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] (Cfr. All.to n. 17 –Certificato storico di Camera di Commercio della società [REDACTED]).

4. *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Sergio Mililotti, depositata agli atti della procedura in data 10.10.2011, 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, per il periodo



corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 14.07.2011 ed il ventennio precedente, risultano le seguenti formalità:

1. trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5420/3785

del 15 marzo 2001 dell'atto di "Costituzione di Vincolo di Destinazione"

autenticato nelle firme dal notaio Mauro Luigi di Napoli del 26 febbraio

2001 rep. 52150 trascritto il 15 marzo 2001 ai nn. 5420/3785 a favore del

Comune di Napoli C.F. 80016480636 e contro [redacted] nato a

[redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

C.F. [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nato a

[redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/8

ciascuno), gravante su terreno in Napoli alla Via IV Novembre n.30, foglio

126, part.252, are 11 ca 70. Atto d'obbligo di destinare il suolo per la sola

costruzione, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89, n. 67 posti auto

distribuiti su tre livelli interrati e quindi sottostanti l'area di sedime di cui

sopra alla via IV novembre n. 30, da destinarsi esclusivamente a formare

pertinenze delle singole unità immobiliari costituenti gli edifici, confinati al

terreno e meglio contraddistinti nell'elenco allegato sotto la lettera "f", per

formarne parte integrante e sostanziale, unitamente alla planimetria

catastale dove i detti edifici risultano perimetralmente contrassegnati con

colorazione rossa (Cfr. All.to n. 18 – Visura Ipotecaria telematica della -

Trascrizione di "Costituzione di Vincolo di Destinazione" a favore del

"Comune di Napoli" nn. 5420/3785 del 15.03.2001).



2. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 45874/17869 del 13 ottobre 2006** per la somma di Euro 1.200.000,00 di cui **Euro 600.000,00** per quota capitale, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] al [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro la società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] accesa a garanzia della restituzione di un mutuo della durata di 10 anni, e nascente da atto per notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo del 11 ottobre 2006 rep. 152346 racc. 21986 registrato a Napoli 1 il 13.10.2006, gravante su terreno in Napoli alla Via IV Novembre n.18/21, foglio 126, part. 252, ente urbano, are 11 ca 70 (*Cfr. All.to n. 19 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d'ipoteca volontaria nn. 45874/17869 del 13.10.2006*);
3. **trascrizione di domanda giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7434/5306 del 18 marzo 2011** avente ad oggetto l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita di immobile stipulato in data 1 giugno 2005 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] relativa agli immobili in Napoli, sez. Soc., foglio 5, part. 1295, sub. 14, cat. C, fabbricato in corso di costruzione, Via IV Novembre n. 21, scala B, piano 1-S1; sub.28, cat.C6, Via Domenico Colasanto sn, interno 7, piano S1, mq. 16 (*Cfr. All.to n. 20 – Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione di domanda giudiziale nn. 7434/5306 del 18.03.2011*);
4. **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 20387/14135 del 14 luglio 2011** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 24 giugno 2011, repertorio n. 16826/2011 a favore della società "[REDACTED]" con sede legale in



██████████ alla ██████████ Codice Fiscale ██████████ contro la società ██████████ con sede in ██████████ Codice Fiscale ██████████ gravante sugli beni pignorati ed oggetto di espropriazione, per la quota di proprietà pari a 1/1 e quindi sull'intero degli immobili in Napoli, foglio 5, sez. SOC, part. 1295: sub. 31, cat. C6, mq. 18, Via D. Colasanto n. snc, interno 10, piano S1; sub. 36, cat. C6, mq. 19, Via D. Colasanto n. snc, interno 15, piano S1; sub. 25 cat. C6, mq. 22, Via D. Colasanto n. snc, interno 4, piano S1; sub. 28, cat. C6, mq. 16, Via D. Colasanto n. snc, interno 7, piano S1; sub. 29, cat. C6, mq. 15 Via D. Colasanto n. snc, interno 8, piano S1; sub. 30, cat. C6, mq. 18, Via D. Colasanto n. snc, interno 9, piano S1; sub. 40, cat. F¹, Via D. Colasanto n. snc, piano T; sub. 4, cat. F, Via 4 Novembre n.19, piano T-S1; sub. 12, cat. F, Via 4 Novembre n. 19, piano 1-S1; sub. 13, cat. F, Via 4 Novembre n.19, piano 1-S1; sub. 6, cat. F, Via 4 Novembre n. 21, piano T-S1; sub. 14, cat. F, Via 4 Novembre n. 21, piano 1-S1 (Cfr. *All.to n. 21 – Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della ██████████* ” nn. 20387/14135 del 14.07.2011).



Considerato inoltre che ad oggi l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportate negli accertamenti ipotecari di cui alla certificazione del notaio dott. Sergio Mililotti, prodotta in atti risulta aggiornata fino alla data 10 ottobre 2011, 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, visura ipotecaria generale sul soggetto debitore esecutato, al fine, di coprire il periodo intercorrente tra la data della trascrizione del pignoramento per cui si procede 14 luglio 2011 fino alla data del 4 giugno 2018. Gli accertamenti

¹ Categoria catastale da destinarsi.

eseguiti rispetto a quanto riportato nella Relazione Notarile del notaio dott. Sergio Mililotti prodotta in atti, **nel periodo esaminato dal 04/05/2018**, data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto successiva a quella della trascrizione del pignoramento, **a tutto il 12/04/2005**, data di trascrizione dell'atto di acquisto dei beni pignorati a favore della società debitrice esecutata, **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 22 –Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1" relativa al periodo dal 12/04/2005 al 04/05/2018 eseguita sulla società debitrice esecutata).

Inoltre per puro tuziorismo ho ritenuto opportuno effettuare, ulteriori accertamenti ipotecari, sui soggetti dante causa della società debitrice esecutata 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, visure ipotecarie generali sui soggetti [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] **nel periodo esaminato dal 12/04/2005** data in cui la società debitrice esecutata diventava titolare dei beni oggi oggetto di pignoramento, **a tutto il 01/01/1980 data di informatizzazione delle trascrizioni e iscrizioni telematiche**, gli accertamenti **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 del bene alla società debitrice esecutata (Cfr. All.to n. 23 –Visure Ipocatastali



telematiche generali dell'Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione agli immobili pignorati relativa al periodo dal 12/04/2005 al 01/01/1980 eseguita sui soggetti dante causa della società debitrice).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

5. **Proceda** all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:-la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); -i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; -la superficie commerciale ed utile; -la loro tipologia e natura, reale e catastale; -tutti i riferimenti catastali attuali; -almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Gli immobili pignorati, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, sono parte di un fabbricato per civile abitazioni posto nel Comune di Napoli alla Via IV Novembre civ. 19/21, essi consistono in cinque **appartamenti per civile abitazione con relative cantinole di pertinenza e sei box auto oltre una corte comune ad altri immobili del fabbricato.** Di seguito l'elencazione degli immobili oggetto di espropriazione:

**1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"**

Appartamento per civile abitazione con annessa cantinola di pertinenza

posto al piano terra della Scala "A" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi entra dall'ingresso pedonale da via Quattro Novembre civ. 19, la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (ancora senza numero civico) con accesso dalla settima porta a sinistra per chi



scende dalla scala A e percorre il corridoio comune a servizio delle stesse posto tra i due corpi di cassa scale (*scala A e scala B*).

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 75,37, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 20,27 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 9,80 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 105,44 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 99,96.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell' Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 19, piano T/S1 (terra/seminterrato), Scala A, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 4, Categ. A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Rendita € 865,07 (*Cfr. All.to n. 24 –Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 1 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 4-*);

l'appartamento confina, a:

- nord con Via Quattro Novembre;
- sud con corte comune del fabbricato sub 40;
- est con altra unità immobiliare sub 5;
- ovest con scala e altra unità immobiliare sub 3.

la cantinola confina, a:

- nord con terrapieno adiacente Via Quattro Novembre;
- sud con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1;
- est con scala B condominiale;
- ovest con altra unità immobiliare, cantinola sub 9.



La descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO PRIMO/S1, SCALA "A"**

Appartamento per civile abitazione con annessa cantinola di pertinenza

posto al piano primo della Scala "A" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi sale le scale, la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (*ancora senza numero civico*) con accesso dalla quarta porta a sinistra per chi scende dalla scala A e percorre il corridoio comune a servizio delle stesse posto tra i due corpi di cassa scale (*scala A e scala B*).

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 78,78, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 17,65 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 11,90 per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 108,33** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 104,39**.



Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 19, piano 1/S1 (primo/seminterrato), Scala A, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 12, Categ. A/2, Classe 8, Consistenza 5 vani, Rendita € 1.020,00 (*Cfr. All.to n. 25 –Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 2 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 12-*);

l'appartamento confina, a:

- nord con Via Quattro Novembre;
- sud con corte comune del fabbricato sub 40;
- est con scala e altra unità immobiliare sub 13;
- ovest con diramazione cieca di Via Quattro Novembre.

la cantinola confina, a:

- nord con terrapieno adiacente Via Quattro Novembre;
- sud con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1;
- est con altra unità immobiliare, cantinola sub 19;
- ovest con altra unità immobiliare, cantinola sub 17.

La descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.



3. IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Appartamento per civile abitazione con annessa cantinola di pertinenza

posto al piano primo della Scala "A" del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (*ancora senza numero civico*) con accesso dalla seconda porta a destra per chi scende dalla scala A e accede al secondo disimpegno dell'area compartimentata prima di uscire nel corridoio di manovra dei box auto.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 92,77, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 4,34 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 12,34 per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 109,45** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 117,02**.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 19, piano 1/S1 (primo/seminterrato), Scala A, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 13, Categ. A/2, Classe 8, Consistenza 6 vani, Rendita € 1.224,00 (Cfr. All.to n. 26 –Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 3 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 13-);

l'appartamento confina, a:

- nord con Via Quattro Novembre;
- sud con corte comune del fabbricato sub 40;
- est con altra unità immobiliare sub 6;
- ovest con scala A e altra unità immobiliare sub 12.

la cantinola confina, a:

- nord con altra unità immobiliare, cantinola sub 3;
- sud con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1;
- est con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1;
- ovest con altra unità immobiliare, cantinola sub 21.

La descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**4. IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 21, PIANO TERRA/SI, SCALA "B"**

Appartamento per civile abitazione con annessa cantinola di pertinenza

posto al piano terra della Scala "B" del fabbricato con accesso dalla prima porta a sinistra per chi entra dall'ingresso pedonale da via Quattro Novembre,



civ. 21, la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (*ancora senza numero civico*) con accesso dalla ultima porta a destra per chi scende dalla scala B e si immette nel disimpegno cantinole posto alla sinistra della scala.

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 62,06, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 16,63 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 13,05 per un complessivo totale di superficie utile calpestabile pari a mq. 91,74 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 85,20.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 21, piano T/S1 (terra/seminterrato), Scala B, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 6, Categ. A/2, Classe 7, Consistenza 4 vani, Rendita € 692,05 (*Cfr. All.to n. 27 –Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 4 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 6-*);

l'appartamento confina, a:

- nord con Via Quattro Novembre;
- sud con corte comune del fabbricato sub 40;
- est con altra unità immobiliare sub 6;
- ovest con scala A e altra unità immobiliare sub 12.

la cantinola confina, a:

- nord con altra unità immobiliare, cantinola sub 3;
- sud con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1;



-est con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1;

-ovest con altra unità immobiliare, cantinola sub 21.

La descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**5. IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 21, PIANO PRIMO/SI, SCALA "B"**

Appartamento per civile abitazione con annessa cantinola di pertinenza

posto al piano primo della Scala "B" del fabbricato con accesso dalla prima porta a destra per chi sale le scale, la **cantinola** è posta invece nel piano seminterrato dell'edificio con accesso sia dal vano scala sia dalla discesa carrabile posta su Via D. Colasanto (*ancora senza numero civico*) con accesso dalla settima porta a destra e percorre il corridoio comune a servizio delle stesse posto tra i due corpi di cassa scale (*scala B e scala A*).

L'intera consistenza immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta di **appartamento** pari a mq. 85,86, oltre alla superficie utile scoperta di balconate pari a mq. 5,16 ed una superficie utile di **cantinola** pari a mq. 10,68 per un complessivo totale di **superficie utile calpestabile pari a mq. 101,70** ed una **superficie commerciale pari a complessivi mq. 108,20**.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 21, piano 1/S1 (primo/seminterrato), Scala B, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 14, Categ. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani,



Rendita € 1.122,00 (Cfr. All.to n. 28 –Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobilabile n. 5 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 14-);

l'appartamento confina, a:

- nord con Via Quattro Novembre;
- sud con corte comune del fabbricato sub 40;
- est con scala B;
- ovest con altra unità immobiliare sub 13.

la cantinola confina, a:

- nord con terrapieno adiacente Via Quattro Novembre;
- sud con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1;
- est con altra unità immobiliare, cantinola sub 18;
- ovest con disimpegno comune cantinole del fabbricato sub 1.



La descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

6. IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO SI, INT. 4

Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla quarta serranda a sinistra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

L'unità immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 21,20 per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 24,79.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 4, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 25, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 22 m², Rendita € 174,98 (Cfr. All.to n. 29 – Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobilie n. 6 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 25);

il box auto confina, a:

- nord con corridoio comune di accesso alle cantinole sub 1;
- sud con corridoio comune di manovra sub 1;
- est con altra unità immobiliare box sub 26;
- ovest con altra unità immobiliare box sub 24.



La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

7. IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 7

Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla ottava serranda a sinistra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

L'unità immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 18,72 per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 21,89.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- ❖ **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 7, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 28, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 16 m², Rendita € 127,26 (Cfr. All.to n. 30 –

Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 6 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 28);

il box auto confina, a:

- nord con corridoio comune di accesso alle cantinole sub 1;
- sud con corridoio comune di manovra sub 1;
- est con altra unità immobiliare cantinola sub 7;
- ovest con altra unità immobiliare cantinola sub 15.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.



8. IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 8

Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla undicesima serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (*ex Via Domenico Colasanto*).

L'unità immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 14,48 per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 16,93.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 8, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 29, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 15 m², Rendita € 119,30 (*Cfr. All.to n. 31 – Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 8 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 29);*

il box auto confina, a:

- nord con corridoio comune di manovra sub 1;
- sud con terrapieno a confine con proprietà aliena;
- est con terrapieno a confine con proprietà aliena;
- ovest con altra unità immobiliare box sub 30.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

9. IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 9

Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla decima serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. SNC (ex Via Domenico Colasanto).

L'unità immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 17,50 per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 20,47.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 9, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 30, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 18 m², Rendita € 143,16 (Cfr. All.to n. 32 – Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 9 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 30);

il box auto confina, a:

- nord con corridoio comune di manovra sub 1;
- sud con terrapieno a confine con proprietà aliena;
- est con altra unità immobiliare box sub 29;



-ovest con altra unità immobiliare box sub 31.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

**10. IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 10**

Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla nona serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

L'unità immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 17,52 per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 20,49.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 10, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 31, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 18 m², Rendita € 143,16 (Cfr. All.to n. 33 – Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 6 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 31);

il box auto confina, a:

- nord con corridoio comune di manovra sub 1;
- sud con terrapieno a confine con proprietà aliena;
- est con altra unità immobiliare box sub 30;
- ovest con altra unità immobiliare box sub 32.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c.,



sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

11. IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 15

Box auto posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla quarta serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto).

L'unità immobiliare, presenta una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 19,05 per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 22,28.

Lo stesso come riportato nella Visura e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 15, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 36, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 19 m², Rendita € 151,12 (Cfr. All.to n. 34 – *Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 11 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 36*);

il box auto confina, a:

- nord con corridoio comune di manovra sub 1;
- sud con terrapieno a confine con proprietà aliena;
- est con altra unità immobiliare box sub 35;
- ovest con altra unità immobiliare box sub 37.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.



12. IMMOBILE N. 12 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 40 – AREA URBANA
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO TERRA

Area urbana si sviluppa al piano terra del fabbricato ed è posta centralmente allo stesso, l'area assolve alla funzione di corte comune centrale dell'intero complesso immobiliare su cui affacciano gli appartamenti, la superficie in alcuni tratti presenta anche delle lustriere che assolvano al compito di dare aereazione al sottostante piano garage. L'intera area ha una superficie utile calpestabile scoperta di circa mq. 150,00, e deve considerarsi a tutti gli effetti un bene comune non censibile di pertinenza delle unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare pertanto, lo stesso ai fini della presente relazione di stima non sarà preso in considerazione non avendo una sua funzione e/o utilità autonoma.

L'area urbana come riportato nella Visura e nell'Elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuata al N.C.E.U., del Comune di Napoli in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **Area urbana**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano T (terra), Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 40, Categ. area urbana, Consistenza 150 m², Rendita € 0,00 (Cfr. All.to n. 35 –Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 12 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 40);

l'area confina, a:

- nord con unità immobiliari sub 3, sub 4, sub 5 e cassa scale "B";
- sud con unità immobiliari sub 9, sub 10 e sub 11;
- est con unità immobiliari sub 7 e sub 8;
- ovest con appendice di diramazione di Via IV Novembre.

La descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c.,



sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

6. **Indichi** analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono costituiti da cinque appartamenti per civile abitazione con annesse cantinole pertinenziali e sei box auto, tutti facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Quattro Novembre, civ. n. 19 e 21, del Comune di Napoli Quartiere “Soccavo, nona Municipalità di Napoli, insieme a Pianura.

Soccavo è un quartiere del comune di Napoli appartenente all'area dei Campi Flegrei, in antichità fu prima comune e solo successivamente fu aggregato al comune di Napoli diventando un quartiere cittadino.

Confina a nord con il quartiere Arenella, ad est con il Vomero, a sud con Fuorigrotta e ad ovest con Pianura.

Il quartiere di Soccavo fa parte della zona periferica occidentale del comune di Napoli, appena a nord di Fuorigrotta, rispetto al centro storico della città, infatti, Soccavo geograficamente si trova oltre la cresta di natura collinare formata dei rilievi di Posillipo e del Vomero ed è costituito da una valle pianeggiante (*Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, e n. 5*).

Gli immobili pignorati, fanno parte di un fabbricato residenziale, l'intera struttura edilizia è stata realizzata principalmente in due tronconi, uno prospiciente la Via Quattro Novembre composto da tre livelli fuori terra, ed uno posto nella parte retrostante prospiciente la Via Attilio Perrone Capuano, costituito da due livelli fuori terra, al centro del fabbricato, vi è una corte



comune contraddistinta catastalmente con sub 40. Completa l'intera struttura un piano seminterrato destinato a garage che impegna l'intera area di sedime del complesso immobiliare, l'intera area è costituita da box auto e dalle cantinole di pertinenza agli appartamenti. La parte di fabbricato prospiciente la Via IV Novembre, costituita da tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), è servita da due scale, scala "A" e scala "B", entrambe con accesso rispettivamente dal civico n. 19 e n. 21 di Via Quattro Novembre, munite di ascensore e che collegano i vari livelli del fabbricato compreso il piano seminterrato. Il troncone secondario, prospiciente la Via Attilio Perrone Capuano, si eleva per due livelli fuori terra (piano terra e primo), ed è costituito da 4 appartamenti duplex muniti di scala interna. L'intera struttura presenta tre prospetti liberi di cui uno verso la strada pubblica Via Quattro Novembre, uno in parte su Via Quattro Novembre ed in parte su area scoperta di distacco dalla proprietà limitrofa, uno in parte su Via Attilio Perrone Capuano ed in parte su area scoperta di distacco dalla proprietà limitrofa ed infine uno parzialmente libero su area scoperta di distacco dalla proprietà limitrofa (*Foto n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9*).



Gli immobili dell'intero complesso immobiliare sono tutti destinati a civile abitazioni, la corte del fabbricato posta al centro del complesso immobiliare, consente l'accesso alle unità immobiliari poste nella parte retrostante del fabbricato prospicienti la Via Attilio Perrone Capuano, ad essa vi si accede sia dalla scala "B" attraverso il civico n. 21 di via IV Novembre, mediante cancello in ferro munito di impianto citofonico collegato sia agli appartamenti della verticale che a quelli posti nel secondo troncone di fabbricato, sia da un ingresso pedonale secondario posto sulla diramazione di Via Quattro Novembre ubicato su prospetto ovest del fabbricato (*Foto n. 10 e n. 11*). La corte è pavimentata con piastrelle in cotto, al centro di essa sono poste quattro aperture che consentono l'areazione al sottostante piano garage, protette da una

piccola recinzione in ferro coperta da lastre di marmo (*Foto n. 12, n. 13, n. 14, n. 15 e n. 16*). All'area cortilizia, come già accennato, vi si accede, anche da un cancello pedonale in ferro posto sulla facciata ovest del fabbricato, con accesso dalla diramazione di Via Quattro Novembre, il cancello immette prima in un angusto corridoio, nel quale sono alloggiati i contatori del gas del fabbricato, per poi uscire attraverso un ulteriore cancello in ferro nel cortile comune (*Foto n. 17, n. 18, n. 19 e n. 20*).

Il piano seminterrato del fabbricato è destinato in parte a cantinole di pertinenza degli appartamenti del fabbricato ed in parte a box auto, l'accesso carrabile è consentito solo dalla Via Attilio Perrone Capano (*già via D. Colasanto*), mediante un cancello carrabile automatico in ferro (*Foto n. 21*). La copertura del fabbricato è costituita da un solaio non praticabile di proprietà condominiale. Alle scale del fabbricato vi si accede dalla Via Quattro Novembre attraverso due varchi pedonali uno posto al civico n. 19 che dà accesso alla scala A ed uno al civico n. 21 che dà accesso alla scala B.

L'ingresso della scala A contraddistinto dal civ. 19 è protetto da un cancello in ferro provvisto di impianto citofonico collegato agli appartamenti della verticale, alla sinistra dell'ingresso sono posti anche dei contatori del gas a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, protetti da una gabbia in ferro. L'androne e i pianerottoli sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, mentre i gradini dei rampanti di scala sono rivestiti in marmo di colore grigio chiaro per le alzate e in marmo di colore grigio scuro per le pedate. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro, in buono stato di conservazione. Ai pianerottoli di arrivo del primo e secondo piano sulla parete adiacente alla Via Quattro Novembre è posto un finestrone scorrevole in alluminio, e solo quello al primo piano risulta protetto da un inferriata di sicurezza in ferro. Tutti i livelli del fabbricato compreso il piano seminterrato



sono provvisti di vano ascensore, ma al momento privo di impianto sollevatore (Foto n. 22, n. 23, n. 24, n. 25, n. 26, n. 27 e n. 28).

L'ingresso della scala B contraddistinto dal civ. 21 è protetto da un cancello in ferro provvisto di impianto citofonico collegato sia agli appartamenti della verticale sia agli appartamenti posti all'interno del cortile, alla sinistra dell'ingresso sono posti anche dei contatori del gas a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, protetti da una gabbia in ferro. L'androne e i pianerottoli sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, mentre i gradini dei rampanti di scala sono rivestiti in marmo di colore grigio chiaro per le alzate e in marmo di colore grigio scuro per le pedate. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro, in buono stato di conservazione. Ai pianerottoli di arrivo del primo e secondo piano sulla parete adiacente alla Via Quattro Novembre è posto un finestrone scorrevole in alluminio, e solo quello al primo piano risulta protetto da un inferriata di sicurezza in ferro. Tutti i livelli del fabbricato compreso il piano seminterrato sono provvisti di vano ascensore, ma al momento privo di impianto sollevatore (Foto n. 29, n. 30, n. 31, n. 32, n. 33, n. 34 e n. 35).

Entrambe le scale danno accesso al piano garage, munite di zone filtro dotate di porte tagliafuoco (Foto n. 36, n. 37, n. 38, n. 39, n. 40, n. 41, n. 42, n. 43, n. 44 e n. 45).

Lo stato di conservazione dell'edificio è da definirsi discreto nel complesso. Sono assenti fenomeni di degrado morfotipologico causati da manomissione o alterazione delle strutture, prospetti e volumetrie originarie. Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto laterocementizio;
- verticali con balconi a sbalzo;



- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonachi esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- rivestimento esterno delle pareti delle facciate del fabbricato rifinite, con pittura al quarzo in buono stato di conservazione.

Descrizione dei singoli cespiti pignorati.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono costituiti da **cinque appartamenti** per civile abitazione con annesse cantinole e **sei box auto**, tutti facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Quattro Novembre, civ. n. 19/21 e precisamente:

**1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"**

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano terra della Scala A, lo stesso è composto da: cucina, due bagni, disimpegno, quattro vani, una balconata ed una cantinola di pertinenza posta al piano seminterrato. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta compresa di cantinola pari a mq. 85,17, oltre alla superficie utile scoperta pari a mq. 20,27 per una superficie utile calpestabile pari a mq. 105,44 il tutto per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 99,96².

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 36 – LOTTO N. 1– Grafico dell'Immobilie n. 1 e n. 9 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 4 e sub 30), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Vano n. 1: vi si accede dalla prima porta a sinistra per chi entra dall'ingresso pedonale da via Quattro Novembre, civ. 19, ha una superficie utile netta pari a mq. 19,60 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è adibito ad ingresso/soggiorno, è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile e da stucchi decorativi, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il locale



² Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

è dotato di porte-balcone che immette sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 46, n. 47 e n. 48*).

Cucina: vi si accede dal “Vano 1” ha una superficie utile netta pari a mq. 13,69 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70, l'ambiente funge da tinello/cucina e forma un unico ambiente col vano 1. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile e da stucchi decorativi, ad eccezione della parete dell'angolo cottura che risulta rivestita da piastrelle in gres porcellanato, mentre il soffitto del solaio è controsoffittato e rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone, che immette sul balcone annesso all'appartamento con affaccio sulla corte comune (*Foto n. 49 e n. 50*).

Disimpegno: vi si accede dal “Vano 1”, ha una superficie utile netta pari a mq. 2,34 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Il locale disimpegna il “Vano 1”, “Vano 2”, “Vano 3”, ed il “Bagno 1” è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (*Foto n. 51*).

Bagno 1: vi si accede dal “Disimpegno” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 5,58 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e vasca con doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di circa ml. 2,20 con piastrelle di gres porcellanato smaltate e la restante parte da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 52, n. 53, e n. 54*).

Vano n. 2: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 10,41 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è adibito



a camera da letto, è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una finestra con affaccio sulla corte comune (*Foto n. 55, n. 56, n. 57, e n. 58*).

Vano n. 3: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 15,79 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è adibito a camera da letto è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una finestra con affaccio sulla corte comune (*Foto n. 59, n. 60, n. 61 e n. 62*).

Bagno 2: vi si accede dal “Vano 3” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 3,77 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e piatto doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,30 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate e per la restante parte con pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta balcone che immette sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 63, n. 64 e n. 65*).

Vano 4: vi si accede dal “Vano 3”, l'ambiente funge da cabina armadio, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,19 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 66 e n. 67*).

Balconata: corre lungo il prospetto nord dell'appartamento ed affaccia sulla via Quattro Novembre, ha una superficie utile netta pari a mq. 15,66. La balconata è



protetta da un muretto per un'altezza di circa ml. 1,50 con sovrastanti finestre in alluminio protette da inferriate di sicurezza per la restante altezza. Parte della balconata risulta pavimentata da piastrelle di gres per esterni, mentre l'altra risulta priva di pavimentazione (*Foto, n. 68, n. 69 e n. 70*).

Balcone: corre lungo la parte del prospetto sud dell'appartamento ed affaccia sulla corte comune, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,61. Il balcone è protetto da un muretto per un'altezza di circa un metro ed è pavimentato con piastrelle di gres per esterni. Sul lato sinistro è posto un cancelletto che dà accesso alla corte comune (*Foto, n. 71 e n. 72*).

Cantinola: è posta al piano seminterrato vi si accede dalla settima porta a sinistra entrando nel corridoio cantinole dalla scala A, l'ambiente funge da cantina, ha una superficie utile netta pari a mq. 9,80 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. Essa è pavimentata per tutta la sua superficie da masso di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (*Foto n. 73, n. 74, n. 75 e n. 76*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, protette all'esterno da avvolgibili in plastica ed inferriate di sicurezza esterne, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. L'appartamento e la cantinola sono dotati di impianto di distribuzione di energia elettrica, allacciato ancora al contatore di cantiere, l'appartamento inoltre è dotato di impianto idrico, citofonico e di riscaldamento autonomo, alimentato da gas di città e risulta allacciato alla rete fognaria collegata alla fogna comunale.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione di buona qualità, così come la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le buone rifiniture di pareti e soffitti, il buono



isolamento termico degli infissi esterni realizzati con porte e finestre in alluminio e vetro camera, consente di poter esprimere un giudizio **buono** sulla qualità dell'immobile pignorato.

**2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"**

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano primo della Scala A, lo stesso è composto da: cucina, due bagni, disimpegno, tre vani, un terrazzo ed una cantinola posta al piano seminterrato. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta compresa la cantinola pari a mq. 90,68, oltre alla superficie utile scoperta del terrazzo pari a mq. 17,65 per una superficie utile calpestabile pari a mq. 108,33 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 104,39³.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 37 – LOTTO N. 2 – Grafico dell'Immobilie n. 2 e n. 6 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 12 e sub 25), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Vano n. 1: vi si accede dalla prima porta a sinistra per chi sale la scale A, ha una superficie utile netta pari a mq. 24,89 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è adibito a soggiorno, è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla via Quattro Novembre (Foto n. 77, n. 78, n. 79 e n. 80).

Cucina: vi si accede dal "Vano 1" ha una superficie utile netta pari a mq. 13,09 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, ad eccezione della parete dell'angolo cottura che risulta rivestito da piastrelle in gres a forma di mosaico, mentre il soffitto



³ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una porta-balcone, che immette sul terrazzo annesso all'appartamento con affaccio sulla corte comune (Foto n. 81, n. 82, n. 83 e n. 84).

Vano n. 2: vi si accede dal “Vano 1”, ha una superficie utile netta pari a mq. 11,53 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il locale è dotato di una finestra con affaccio sulla via Quattro Novembre (Foto n. 85, n. 86, n. 87 e n. 88).

Disimpegno: vi si accede dal “Vano 1”, ha una superficie utile netta pari a mq. 3,63 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Il locale disimpegna il “Vano 1”, “Vano 3”, ed il “Bagno 1” è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 89 e n. 90).

Bagno 1: vi si accede dal “Vano 1” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 6,61 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e vasca con doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,40 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate e la restante parte con pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di una finestra con affaccio sulla corte comune del fabbricato (Foto n. 91, n. 92, n. 93, e n. 94).

Vano n. 3: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 14,54 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da listelli di laminato effetto legno, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla corte comune del fabbricato (Foto n. 95, n. 96 e n. 97).



Bagno 2: vi si accede dalla “Disimpegno” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,49 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e cabina doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,40 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate e la restante parte con pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte comune del fabbricato (*Foto n. 98, n. 99 e n. 100*).

Terrazzo: corre lungo parte del prospetto sud dell'appartamento ed affaccia sulla corte comune del fabbricato, ha una superficie utile netta pari a mq. 17,65. Il terrazzo è protetto da un muretto per un'altezza di circa un metro ed è pavimentato con piastrelle di gres per esterni (*Foto, n. 101, n. 102 e n. 103*).

Cantinola: è posta al piano seminterrato vi si accede dalla quarta porta a sinistra per chi scende dalla scala A e si immette nel corridoio comune posto tra la scala A e la scala B, l'ambiente funge da cantina, ha una superficie utile netta pari a mq. 11,90 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. Esso è pavimentato per tutta la sua superficie da masso di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (*Foto n. 104, n. 105 e n. 106*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, protette all'esterno da avvolgibili in plastica ed inferriate di sicurezza esterne, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. L'appartamento e la cantinola sono dotati di impianto di distribuzione di energia elettrica, allacciato ancora al contatore di cantiere, l'appartamento inoltre è dotato di impianto idrico, citofonico e di riscaldamento autonomo, alimentato da gas di città e risulta allacciato alla di rete fognaria



collegata alla fogna comunale.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione di buona qualità, così come la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le buone rifiniture di pareti e soffitti, il buono isolamento termico degli infissi esterni realizzati con porte e finestre in alluminio e vetro camera, consente di poter esprimere un giudizio **buono** sulla qualità dell'immobile pignorato.

**3. IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"**

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano primo della Scala A, lo stesso è composto da: cucina, due bagni, disimpegno, cinque vani ed una cantinola posta al piano seminterrato. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta, compresa la cantinola pari a mq. 105,11, oltre alla superficie utile scoperta del balcone pari a mq. 4,34 per una superficie utile calpestabile pari a mq. 109,45 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 117,02⁴.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 38 – LOTTO N. 3 – Grafico dell'Immobilie n. 3 e n. 10 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 13 e sub 31), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Vano n. 1: vi si accede dalla prima porta a destra per chi sale la scala A, ha una superficie utile netta pari a mq. 17,22 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in cotto, le pareti pur essendo complete di rasatura e scartavetrature, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla via Quattro Novembre (Foto n. 107, n. 108 e n. 109).

Cucina: vi si accede dal "Vano 1" ha una superficie utile netta pari a mq. 14,84 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. La pavimentazione è

⁴ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.



costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in cotto, le pareti pur essendo complete di rasatura e scartavetrature non risultano ancora tinteggiate, ad eccezione della parete dell'angolo cottura che risulta rivestito da piastrelle in gres per un'altezza di ml. 2.20 circa. Il soffitto del solaio risulta anch'esso completo solo di rasatura e scartavetratura e non ancora tinteggiato. Il vano è dotato di una porta-balcone, che immette sul balcone con affaccio sulla corte comune del fabbricato (*Foto n. 110, n. 111 e n. 112*).

Disimpegno: vi si accede dal “Vano 1”, ha una superficie utile netta pari a mq. 9,68 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Il locale disimpegna il “Vano 1”, “Vano 2”, “Vano 3”, “Vano 4” ed il “Bagno 1”, è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in cotto, le pareti sono solo complete di rasatura e scartavetratura non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio (*Foto n. 113, n. 114 e n. 115*).

Bagno 1: vi si accede dal “Disimpegno” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,95 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di impianto idrico per la posa in opera di tazza igienica, lavabo e bidet mentre è già dotato di piatto doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,20 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate, mentre la restante parte risulta completa solo di rasatura e scartavetratura così come il soffitto del solaio. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte comune del Fabbricato (*Foto n. 116, n. 117 e n. 118*).

Vano n. 2: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 8,40 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in cotto, le pareti risultano complete solo di rasatura e scartavetratura, le stesse non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di una finestra con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 119, n. 120 e n. 121*).



Vano n. 3: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 13,40 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Il vano è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in cotto, le pareti risultano complete solo di rasatura e scartavetratura, le stesse non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 122, n. 123 e n. 124*).

Vano n. 4: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 15,41 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente non risulta ancora pavimentato, le pareti risultano complete solo di rasatura e scartavetratura, le stesse non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla corte comune del Fabbricato (*Foto n. 125, n. 126, n. 127 e n. 128*).

Bagno 2: vi si accede dal “Vano 4” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,80 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di impianto idrico per la posa in opera di tazza igienica, lavabo e bidet mentre è già dotato di piatto doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,30 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate, mentre la restante risultano complete solo di rasatura e scartavetratura, non risulta ancora tinteggiata così come il soffitto del solaio. Il vano è dotato di porta-balcone con affaccio sulla corte comune del Fabbricato (*Foto n. 129, n. 130 e n. 131*).

Vano 5: vi si accede dal “Vano 3”, l'ambiente funge da cabina armadio, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,07 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Il vano non risulta ancora pavimentato, le pareti risultano complete solo di rasatura e scartavetratura, le stesse non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio (*Foto n. 132 e n. 133*).

Balcone: corre lungo parte del prospetto sud dell'appartamento ed affaccia sulla corte comune del Fabbricato, ha una superficie utile netta pari a mq. 4,34.



Il balcone è protetto da un muretto per un'altezza di circa un metro ed è pavimentato con piastrelle di gres per esterni (*Foto, n. 134 e n. 135*).

Cantinola: è posta al piano seminterrato vi si accede dalla seconda porta a destra per chi scende dalla scala A e accede al secondo disimpegno dell'area compartimentata prima di uscire nel corridoio di manovra dei box auto, l'ambiente funge da cantina, ha una superficie utile netta pari a mq. 12,34 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. Il locale è pavimentato per tutta la sua superficie da masso di cemento industriale, le pareti sono tinteggiate così come il soffitto del solaio con pittura a tempera (*Foto n. 136, n. 137 e n. 138*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, protette all'esterno da avvolgibili in plastica ed inferriate di sicurezza esterne, mentre risulta privo degli infissi interni ma dotato già di controtelai e scrigni per porte a scomparsa da installare. L'appartamento e la cantinola sono dotati di impianto di distribuzione di energia elettrica, allacciato ancora al contatore di cantiere, l'appartamento inoltre è dotato di impianto idrico, citofonico e di riscaldamento autonomo, alimentato da gas di città e risulta allacciato alla di rete fognaria collegata alla fogna comunale. Sia l'impianto idrico che quello di riscaldamento risulta incompleto poiché privo dei pezzi igienici quali, tazza igienica, bidet, lavabo e degli elementi radianti come termosifoni e caldaia murale.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato mediocre, la presenza di pavimentazione completa solo in alcuni ambienti, le rifiniture non ancora completate di pareti e soffitti, non consente di poter esprimere che un giudizio **mediocre** sulla qualità dell'immobile pignorato.

**4. IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 21, PIANO TERRA/SI, SCALA "B"**

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano terra della Scala B, lo stesso è composto da: tinello, bagno, corridoio, tre vani, una balconata ed



una cantinola posta al piano seminterrato. **L'appartamento**, ha una superficie utile calpestabile coperta, compresa la cantinola pari a mq. 75,11, oltre alla superficie utile scoperta del balcone pari a mq. 16,63 per una superficie utile calpestabile pari a mq. 91,74 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 85,20⁵.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 39 – LOTTO N. 4 – Grafico dell'Immobili n. 4 e n. 8 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 6 e sub 29), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Vano n. 1: vi si accede dalla prima porta a sinistra per chi entra dall'ingresso pedonale da via Quattro Novembre civ. 21, ha una superficie utile netta pari a mq. 19,90 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il locale è dotato di porta-balcone che immette sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio sulla via Quattro Novembre (Foto n. 139, n. 140 e n. 141).

Tinello: vi si accede dal "Vano 1" ha una superficie utile netta pari a mq. 3,45 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70, l'ambiente funge da cucina. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, ad eccezione della parete dell'angolo cottura che risulta rivestita da piastrelle in gres, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 142).

Corridoio: vi si accede dal "Vano 1", ha una superficie utile netta pari a mq. 7,30 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Il locale disimpegna il "Vano 1", "Vano 2", "Vano 3", ed il "Bagno" è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura



⁵ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (*Foto n. 143 e n. 144*).

Bagno: vi si accede dal “*Corridoio*” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 4,77 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di tazza igienica, lavabo, bidet, e vasca con doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,30 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla balconata annessa all'appartamento prospiciente la via Quattro Novembre (*Foto n. 145 e n. 146*).

Vano n. 2: vi si accede dal “*Corridoio*”, ha una superficie utile netta pari a mq. 8,72 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 147, n. 148 e n. 149*).

Vano n. 3: vi si accede dal “*Corridoio*”, ha una superficie utile netta pari a mq. 17,92 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di porta-balcone che immette sulla balconata annessa all'appartamento con affaccio sulla via Quattro Novembre (*Foto n. 150, n. 151 e n. 152*).

Balconata: corre lungo il prospetto nord dell'appartamento ed affaccia sulla via Quattro Novembre, ha una superficie utile netta pari a mq. 16,63. La balconata è protetta da un muretto per un'altezza di circa un metro ed è protetto



da inferriate per la restante altezza, la superficie è pavimentata con piastrelle di gres per esterni (Foto, n. 153 e n. 154).

Cantinola: è posta nel piano seminterrato del fabbricato con accesso dalla ultima porta a destra per chi scende dalla scala B e si immette nel disimpegno cantinole posto alla sinistra della scala, l'ambiente funge da cantina, ha una superficie utile netta pari a mq. 13,05 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. Il locale è pavimentato per tutta la sua superficie da masso di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 155, n. 156 e n. 157).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, protette all'esterno da avvolgibili in plastica ed inferriate di sicurezza esterne, mentre gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. L'appartamento e la cantinola sono dotati di impianto di distribuzione di energia elettrica, allacciato ancora al contatore di cantiere, l'appartamento inoltre è dotato di impianto idrico, citofonico e di riscaldamento autonomo privo di radiatori, alimentato da gas di città e risulta allacciato alla rete fognaria collegata alla fogna comunale.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato buono, la presenza di pavimentazione di buona qualità, così come la buona qualità dei pezzi igienici utilizzati per il bagno, le buone rifiniture di pareti e soffitti, il buono isolamento termico degli infissi esterni realizzati con porte e finestre in alluminio e vetro camera, consente di poter esprimere un giudizio **buono** sulla qualità dell'immobile pignorato.

**5. IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 21, PIANO PRIMO/SI, SCALA "B"**

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano primo della Scala B, lo stesso è composto da: cucina, due bagni, disimpegno, quattro vani, un



ripostiglio, un balcone ed una cantinola posta al piano seminterrato. **L'appartamento** ha una superficie utile calpestabile coperta, compresa la cantinola pari a mq. 96,54, oltre alla superficie utile scoperta del balcone pari a mq. 5,16 per una superficie utile calpestabile pari a mq. 101,70 ed una superficie commerciale pari a complessivi mq. 108,20⁶.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 40 – LOTTO N. 5 – Grafico dell'Immobili n. 5 e n. 7 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 14 e sub 28), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Vano n. 1: vi si accede dalla prima porta a destra per chi sale la scala B, ha una superficie utile netta pari a mq. 19,40 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano complete solo nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla via Quattro Novembre (Foto n. 158, n. 159 e n. 160).

Cucina: vi si accede dal "Vano 1" ha una superficie utile netta pari a mq. 7,81 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano complete solo nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio; la parete dell'angolo cottura risulta invece rivestita da piastrelle in gres per un'altezza di ml. 2.20 circa. Il vano è dotato di una porta-balcone, che immette sul balcone annesso all'appartamento con affaccio sulla corte comune del Fabbricato (Foto n. 161, n. 162, n. 163 e n. 164).

Disimpegno: vi si accede dal "Vano 1", ha una superficie utile netta pari a mq. 5,51 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. Il locale disimpegna il



⁶ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

“Vano 1”, “Vano 2”, “Vano 3”, “Vano 4”, “Bagno 1”, “Bagno 2” ed il “Ripostiglio” è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano complete solo nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio (Foto n. 165 e n. 166).

Bagno 1: vi si accede dal “Disimpegno” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 3,40 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di impianto idrico manca la posa dei pezzi igienici come di tazza, lavabo e bidet mentre è già dotato di piatto doccia. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,20 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate, mentre la restante parte risulta solo completa di rasatura e scartavetratura, non risulta ancora tinteggiata così come il soffitto del solaio. Il vano è dotato di finestra con affaccio sul balcone annesso all'appartamento prospiciente la corte comune del fabbricato (Foto n. 167, n. 168, n. 169, e n. 170).

Vano n. 2: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 13,49 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano complete solo nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di una finestra con affaccio sulla via Quattro Novembre (Foto n. 171, n. 172, n. 173 e n. 174).

Bagno 2: vi si accede dal “Disimpegno” ed ha una superficie utile netta pari a mq. 5,81 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è dotato di tazza igienica, bidet, e vasca con doccia, privo di lavabo ma con impianto esistente. La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono anch'esse rivestite per un'altezza di ml. 2,30 circa con piastrelle di gres porcellanato smaltate, mentre la restante parte pur essendo completa di



rasatura e scartavetratura non risulta ancora tinteggiata così come il soffitto del solaio. Il vano è dotato di finestra con affaccio sulla corte comune del fabbricato (Foto n. 175, n. 176 e n. 177).

Vano n. 3: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 15,34 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano complete solo nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla Via Quattro Novembre (Foto n. 178, n. 179 e n. 180).

Vano n. 4: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 12,64 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano complete solo nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il locale è dotato di finestra con affaccio sulla corte comune del Fabbricato (Foto n. 181, n. 182 e n. 183).

Ripostiglio: vi si accede dal “Disimpegno”, ha una superficie utile netta pari a mq. 2,46 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,70. L'ambiente è pavimentato per tutta la sua superficie da piastrelle in gres porcellanato, le pareti risultano complete solo nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio (Foto n. 184 e n. 185).

Balcone: corre lungo parte del prospetto sud dell'appartamento ed affaccia sulla corte comune del Fabbricato, ha una superficie utile netta pari a mq. 5,16. Il balcone è protetto da un muretto per un'altezza di circa un metro ed è pavimentato con piastrelle di gres per esterni (Foto, n. 186 e n. 187).

Cantinola: è posta nel piano seminterrato, settima porta a destra per chi scende dalla scala B e si immette nel corridoio cantinole posto tra la scala A e la scala B, l'ambiente funge da cantina, ha una superficie utile netta pari a mq. 10,68 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. Il locale è pavimentato per tutta la



sua superficie da masso di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, mentre il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera (Foto n. 188, n. 189 e n. 190).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di infissi esterni costituiti da porte e finestre in alluminio con vetro camera, protette all'esterno da avvolgibili in plastica ed inferriate di sicurezza esterne, mentre risulta privo degli infissi interni ma dotato già di controtelai e scrigni per porte a scomparsa da installare. L'appartamento e la cantinola sono dotati di impianto di distribuzione di energia elettrica, allacciato ancora al contatore di cantiere, l'appartamento inoltre è dotato di impianto idrico, citofonico e di riscaldamento autonomo, alimentato da gas di città e risulta allacciato alla di rete fognaria collegata alla fogna comunale. Sia l'impianto idrico che quello di riscaldamento risultano privi degli elementi finali quali, tazza igienica, bidet, lavabo ed elementi radianti, ad eccezione del "bagno 2" dove è presente la tazza igienica, il bidet e vasca con doccia.

Il grado di rifinitura degli ambienti può essere considerato mediocre, le rifiniture non ancora completate di pareti e soffitti, gli ambienti privi di porte interne, non consente di poter esprimere che un giudizio **mediocre** sulla qualità dell'immobile pignorato.

6. IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO SI, INT. 4

L'unità immobiliare è un Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato costituito da un unico ambiente. Il locale ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 21,20, per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 24,79⁷.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 37 – LOTTO N. 2 – Grafico dell'Immobilie n. 2 e n. 6 foglio

⁷ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.



5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 12 e sub 25), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Box auto: vi si accede dalla quarta serranda a sinistra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, ha una superficie utile netta pari a mq. 21,20 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un battuto di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di serranda basculante in ferro (Foto n. 191, n. 192 e n. 193).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di ingresso carraio protetto da una serranda basculante in ferro in un buon stato di conservazione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica.



7. IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO SI, INT. 7

L'unità immobiliare è un Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato costituito da un unico ambiente. Il locale, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq.18,72, per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 21,89⁸.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 40 – LOTTO N. 5 – Grafico dell'Immobilie n. 5 e n. 7 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 14 e sub 28), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Box auto: vi si accede dalla ottava serranda a sinistra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto), ha una superficie utile netta pari a mq. 18,72 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un battuto di cemento industriale, le pareti risultano complete solo

⁸ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

nella rasatura e scartavetratura, non risultano ancora tinteggiate così come il soffitto del solaio. Il vano al momento è sprovvisto del montaggio della serranda basculante che risulta depositata in loco (*Foto n. 194, n. 195 e n. 196*). Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di ingresso carraio privo al momento del montaggio della serranda in ferro basculante. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica allacciato al contatore di cantiere.

8. IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 8

L'unità immobiliare è un Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato costituito da un unico ambiente. Il locale, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 14,48, per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 16,93⁹.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (*Cfr. All.to n. 39 – LOTTO N. 4 – Grafico dell'Immobilie n. 4 e n. 8 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 6 e sub 29*), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Box auto: vi si accede dalla undicesima serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (*ex Via Domenico Colasanto*), ha una superficie utile netta pari a mq. 14,48 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un battuto di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di serranda basculante in ferro (*Foto n. 197, n. 198 e n. 199*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di ingresso carraio protetto da una serranda basculante in ferro in un buon stato di conservazione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica.



⁹ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

9. IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO SI, INT. 9

L'unità immobiliare è un Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato costituito da un unico ambiente. Il locale, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 17,50, per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 20,47¹⁰.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 36 – LOTTO N. 1– Grafico dell'Immobili n. 1 e n. 9 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 4 e sub 30), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Box auto: vi si accede dalla decima serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto), ha una superficie utile netta pari a mq. 17,50 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un battuto di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di serranda basculante in ferro (Foto n. 200, n. 201 e n. 202).



Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di ingresso carraio protetto da una serranda basculante in ferro in un buon stato di conservazione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica.

10. IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO SI, INT. 10

L'unità immobiliare è un Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato costituito da un unico ambiente. Il locale, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 17,52, per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 20,49¹¹.

¹⁰ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

¹¹ Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda al capitolo 27.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 38 – LOTTO N. 3 – Grafico dell'Immobilie n. 3 e n. 10 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 13 e sub 31), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Box auto: dalla nona serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto), ha una superficie utile netta pari a mq. 17,52 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un battuto di cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di serranda basculante in ferro (Foto n. 203, n. 204 e n. 205).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di ingresso carraio protetto da una serranda basculante in ferro in un buon stato di conservazione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica.



II. IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 15

L'unità immobiliare è un Box auto ubicato al piano seminterrato del fabbricato costituito da un unico ambiente. Il locale, ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 19,05, per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 22,28.

Per rendere visibile la sua consistenza, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (Cfr. All.to n. 41 – LOTTO N. 6 – Grafico dell'Immobilie n 11 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 36), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Box auto: vi si accede dalla quarta serranda a destra per chi entra dall'ingresso carrabile di Via Attilio Perrone Capano, n. snc (ex Via Domenico Colasanto), ha una superficie utile netta pari a mq. 19,05 ed un'altezza dal piano di calpestio di ml. 2,40. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da un battuto di

cemento industriale, le pareti sono rivestite da pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a tempera. Il vano è dotato di serranda basculante in ferro (*Foto n. 206, n. 207 e n. 208*).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di ingresso carraio protetto da una serranda basculante in ferro in un buon stato di conservazione. L'immobile è inoltre dotato di impianto di distribuzione di energia elettrica.

Per quanto concerne, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, gli immobili pignorati, come meglio descritto nei paragrafi che precedono, sono parte di un fabbricato per civile abitazione di recente costruzione pertanto, relativamente ad eventuali accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*), da un'attenta lettura degli atti di trasferimento del bene, si è riscontrato che il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, dagli accertamenti eseguiti, risulta che **non** è ancora dotato di apposito Regolamento di Condominio interno, **né è dotato** di allegate Tabelle Millesimali. Relativamente quindi ad eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, da un'attenta lettura degli atti di trasferimento del bene, nonché dalle notizie attinte presso i luoghi dall'Amministratore unico della società debitrice, che tra l'altro ha anche realizzato l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, risultano di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, il vano scala e gli androni di ingresso per rispettiva verticale, il locale tecnico con accesso posto sul versante ovest del fabbricato dalla diramazione di Via IV Novembre per il ricovero degli impianti e contatori ENEL e Gas, le fondazioni, le strutture portanti e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c. Risultano inoltre comune a tutti gli



immobili facenti parte dell'intera struttura l'area urbana posta al centro dell'edificio che costituisce cortile comune meglio identificato catastalmente con sub 40 della p.lla 1295 del foglio 5.

7. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

I beni pignorati oggetto della presente procedura, consistono in immobili autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

Identificazione pregressa dei beni

8. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: -i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.; -i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; -i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; -i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quello ultraventennale dei beni pignorati, in quanto, non risultanti dalla documentazione in atti. Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** 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, le indagini effettuate dal



sottoscritto presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, pervennero alla società debitrice eseguita, con i seguenti atti traslativi di compravendita:

- **alla società** ' [REDACTED] ' con sede in [REDACTED] alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo di Frattamaggiore (NA) del **04.04.2005** rep. 145791 racc. 20102, **trascritto a Napoli 1 presso la Conservatoria dei RR.II. il 12.04.2005 ai nn. 12264/5881**, acquistava la dai signori [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 161/1000 in regime di separazione di beni, [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 161/1000 in regime di bene personale, [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 119/1000 in regime di bene personale, [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 119/1000, [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 119/1000 in regime di bene personale, [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 161/1000, [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] per il diritto di Proprietà per la quota di 160/1000 in regime di bene personale, il suolo sito nel Comune di Napoli in Catasto Terreni, Foglio 126 Particella 252 di natura -ENTE URBANO- di consistenza 11 are 70 centiare sito alla VIA IV NOVEMBRE N. civico 18/21. Su detta area insisteva un fabbricato riportato in catasto alla sez. Soc. (Soccavo) foglio 5 particella 107 subalterni da 1 a 36 erroneamente abbattuto a seguito del terremoto con ordinanza del Comune di Napoli. Successivamente in virtù di causa al TAR e vari ricorsi il Comune autorizzava la ricostruzione del fabbricato. Pertanto non volendo i venditori



accollarsi l'onere ed altre spese occorrenti per la ricostruzione del suddetto fabbricato, hanno messo in vendita l'area di sedime che la società [REDACTED] ha acquistato. Gli immobili oggi oggetto del pignoramento sono quelli realizzati e ricavati dalla ricostruzione del fabbricato precedentemente demolito dal post terremoto (Cfr. All.to n. 16 – Copia Atto di compravendita del 04.04.2005 rep. 145791 racc. 20102, per Notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo e relativa nota di trascrizione);

- ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 125/1000 ciascuno), il predetto immobile pervenne ciascuno in nuda proprietà per successione in morte del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] successione den. 922 vol. 2041 trascritta in data 30.6.1971 ai nn. 31449/23398 devoluta per legge ai due figli ed al coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] In detta successione tra gli altri cadono i diritti pari ad 1/4 in nuda proprietà del fabbricato in Soccavo Via 4 Novembre dal n. 13 al n. 33 Partita 46937 totale U.I. 36 vani 29,5 mq. 189 (Cfr. All.to n. 42 –Copia Nota successione den. 922 vol. 2041 trascritta in data 30.6.1971 ai nn. 31449/23398)

In data 06.12.2013 ai nn. 36252/25144 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] per 250/7000 ciascuno in proprietà per successione in morte della zia [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] devoluta per testamento olografo del 22/04/1986 -verbale di pubblicazione del 04/10/2002 Notaio dott. Stefano Cimmino, repertorio n. 35147 raccolta n. 5116 registrato a Napoli il 21/10/2002 (Cfr. All.to n. 43 –Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36252/25144 accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]).



La relativa successione den. 191 vol. 2 del 12.03.2003 è stata trascritta l'11.04.2003 ai nn. 8575/5605. In detta successione cade tra gli altri la quota pari a 250/1000 dell'immobile in Napoli catasto fabbricati sezione urbana Soc foglio 5 particella 107 subalterno 1 natura terreno. Trattasi di area di sedime (Cfr. All.to n. 44 – Copia Nota successione den. 191 vol. 2 del 12.03.2003 trascritta l'11.04.2003 ai nn. 8575/5605 e relativa nota di trascrizione).

In data 06.12.2013 ai nn. 36257/25149 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (Cfr. All.to n. 45 –Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36257/25149 accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]

- ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 500/9000 ciascuno), il predetto immobile pervenne ciascuno in nuda proprietà per successione in morte del padre [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] successione den. 4941 vol. 4131 del 29.06.1999 trascritta in data 20.06.2002 ai nn. 17725/12979 devoluta per legge ai 3 figli ed al coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 250/3000 in nuda proprietà. In detta successione tra gli altri cadono i diritti pari ad 1/4 in nuda proprietà del fabbricato in Soccavo Via 4 Novembre civici 13/31 riportati nel catasto fabbricati al foglio 5 particella 107 sub da 1 a 36 indicati come natura T (terreno) (Cfr. All.to n. 46 – Copia Nota successione den. 4941 vol. 4131 del 29.06.1999 trascritta in data 20.06.2002 ai nn. 17725/12979 e relativa nota di trascrizione).

In data 06.12.2013 ai nn. 36254/25146 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████ deceduto il ██████████ (Cfr. All.to n. 47 –Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36254/25146 accettazione tacita dell'eredità di ██████████).

Per 83/3000 ciascuno in nuda proprietà per successione in morte della madre ██████████ nata a ██████████ il ██████████ deceduta il ██████████ successione den. 4942 vol. 4131 del 29.06.1999 trascritta in data 20.06.2002 ai nn. 17726/12980 devoluta per legge ai 3 figli. In detta successione tra gli altri cadono i diritti pari ad 83/1000 in nuda proprietà del fabbricato in Soccavo Via 4 Novembre riportato nel catasto fabbricati al foglio 5 particella 107 indicato come natura T (terreno) (Cfr. All.to n. 48 – Copia Nota successione den. 4942 vol. 4131 del 29.06.1999 trascritta in data 20.06.2002 ai nn. 17726/12980 e relativa nota di trascrizione).

In data 06.12.2013 ai nn. 36256/25148 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ██████████ nata a ██████████ il ██████████ deceduta il ██████████ (Cfr. All.to n. 49 –Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36256/25148 accettazione tacita dell'eredità di ██████████).

Per 250/7000 ciascuno in proprietà per successione in morte della zia ██████████ nata a ██████████ il ██████████ deceduta il ██████████ devoluta per testamento olografo del 22/04/1986 -verbale di pubblicazione del 04/10/2002 Notaio dott. Stefano Cimmino, repertorio n. 35147 raccolta n. 5116 registrato a Napoli il 21/10/2002. La relativa successione den. 191 vol. 2 del 12.03.2003 è stata trascritta l'11.04.2003 ai nn. 8575/5605. In detta successione cade tra gli altri la quota pari a 250/1000 dell'immobile in Napoli catasto fabbricati sezione urbana Soc foglio 5 particella 107 subalterno 1 natura T (terreno). Trattasi di area di sedime (Cfr. All.to n. 44).



In data 06.12.2013 ai nn. 36257/25149 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (Cfr. All.to n. 45);

- ai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 250/2000 ciascuno), il predetto immobile pervenne ciascuno in nuda proprietà per successione in morte della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta l [REDACTED] devoluta per testamento pubblicato con verbale del Notaio Giuseppe Grasso del 15.05.1995 repertorio 20371 trascritto in data 18.05.1995 ai nn. 8862/5959 (Cfr. All.to n. 50 –Copia Testamento pubblicato con verbale del Notaio Giuseppe Grasso del 15.05.1995 repertorio 20371 trascritto in data 18.05.1995 ai nn. 8862/5959 e relativa nota di trascrizione).

I beni dichiarati, tra gli altri, risultano essere il terreno alla Via IV Novembre in catasto foglio 126 particella 107 per la quota di 1/4 in nuda proprietà. La successione registrata il 07.07.1995 den. 5898 vol. 3749 è stata trascritta il 22.12.2008 ai nn. 51704/35756. I beni caduti sono tra gli altri l'immobile Ente Urbano foglio 126 particella 252 alla Via IV Novembre per la quota di 250/1000 in proprietà (Cfr. All.to n. 51 – Copia Nota successione den. 5898 vol. 3749 del 07.07.1995 trascritta in data 22.12.2008 ai nn. 51704/35756 e relativa nota di trascrizione).

In data 06.12.2013 ai nn. 36255/25147 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta [REDACTED] (Cfr. All.to n. 52 –Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36255/25147 accettazione tacita dell'eredità di Pennarola Luisa).

Per 250/7000 ciascuno in proprietà per successione in morte della zia [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED]



devoluta per testamento olografo del 22/04/1986 -verbale di pubblicazione del 04/10/2002 Notaio dott. Stefano Cimmino, repertorio n. 35147 raccolta n. 5116 registrato a Napoli il 21/10/2002. La relativa successione den. 191 vol. 2 del 12.3.2003 è stata trascritta l'11.04.2003 ai nn. 8575/5605. In detta successione cade tra gli altri la quota pari a 250/1000 dell'immobile in Napoli catasto fabbricati sezione urbana Soc foglio 5 particella 107 subalterno 1 natura T (terreno). Trattasi di area di sedime (Cfr. All.to n. 44). In data 06.12.2013 ai nn. 36257/25149 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (Cfr. All.to n. 45);

- **alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di 250/1000)**, il predetto immobile pervenne in nuda proprietà per successione del fratello [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del 22.09.1983 dal Notaio Quaranta, registrato a Roma il 28.09.1983 al n. 34366 serie 1/B, trascritta il 22.03.1984 ai nn. 7488/5950 registrata il 17.11.1983 den. 5 vol. 10212. Beni dichiarati 1/4 in nuda proprietà dell'area di mq. 1.145 alla Via IV Novembre sezione Soccavo, di risulta dalla demolizione avvenuta ad opera del Comune di Napoli a del terremoto del 23.11.1980, del fabbricato civ. 13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33 in Catasto Partita 46937 foglio 5 particella 107 sub da 1 a 36 (Cfr. All.to n. 53 – Copia Nota successione den. 5 vol. 10212 del 17.11.1983 trascritta in data 22.03.1984 ai nn. 7488/5950 e relativa nota di trascrizione).

In data 06.12.2013 ai nn. 36253/25145 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (Cfr. All.to n. 54 –Copia Nota



trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36253/25145 accettazione tacita dell'eredità di Pennarola Alfonso)

- ai signori [redacted] fu [redacted] e [redacted] fu [redacted] i diritti pari ad 1/3 di usufrutto alle prime tre ed agli altri eredi per il rimanente del fabbricato in Soccavo alla Via IV Novembre piano terra vani 19 primo piano vani 11, per successione in morte rispettivamente del coniuge e padre [redacted] fu [redacted] deceduto il [redacted] la cui successione devoluta per testamento olografo del 09.07.1937 pubblicato con verbale del Notaio Greco registrato a Napoli il 18.09.1940 al n.2621, denunziata il 18.12.1940 n.890 vol.1002 è stata trascritta il 17.03.1941 ai nn. 4443-4444-4445/2881-2882-2883 (Cfr. All.to n. 55 –Copia Note trascrizione della denunziata successione del 18.12.1940 n.890 vol.1002 e relativo titolo trascritto il 17.03.1941 ai nn. 4443-4444-4445/2881-2882-2883).

A seguito del decesso di [redacted] avvenuto in data [redacted] e di [redacted] avvenuto in data [redacted] [redacted] diviene unica usufruttuaria.

In data 16.12.1954 ai nn. 33700/26140 risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di Pennarola Giacomo fu Alfonso nascente dall'atto di divisione beni ereditari trascritto in data 16.9.1946 ai nn. 18173-4-5-6-7-8/13200-1-2-3-4-5 (Cfr. All.to n. 56 –Copia Atto di divisione trascritto in data 16.09.1946 ai nn. 18173-4-5-6-7-8/13200-1-2-3-4-5 e relativa nota di trascrizione)

Per quanto concerne la verifica della continuità storica catastale dei beni pignorati, dalla consultazione dei registri censuari del Catasto eseguita presso l'archivio generale dell'Agenzia del Territorio di Napoli, è emerso che i beni



dall'atto della loro prima costituzione sono stati censiti con i seguenti identificativi catastali:

1. IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"

- **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 19, piano T/S1 (terra/seminterrato), Scala A, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 4, Categ. A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Rendita € 865,07

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.



2. IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

- **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 19, piano 1/S1 (primo/seminterrato), Scala A, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 12, Categ. A/2, Classe 8, Consistenza 5 vani, Rendita € 1.020,00

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

3. IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

- **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 19, piano 1/S1 (primo/seminterrato), Scala A, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 13, Categ. A/2, Classe 8, Consistenza 6 vani, Rendita € 1.224,00

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

4. IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 21, PIANO TERRA/SI, SCALA "B"

- **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 21, piano T/S1 (terra/seminterrato), Scala B, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 6, Categ. A/2, Classe 7, Consistenza 4 vani, Rendita € 692,05

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.



5. IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N. 21, PIANO PRIMO/SI, SCALA "B"

- **appartamento/cantinola**, Comune di Napoli – Via IV Novembre civico n. 21, piano 1/S1 (primo/seminterrato), Scala B, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 14, Categ. A/2, Classe 8, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 1.122,00

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

6. IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 4

- **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 4, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 25, Categ.

C/6, Classe 8, Consistenza 22 m², Rendita € 174,98

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

7. IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 7

- **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 7, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 28, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 16 m², Rendita € 127,26

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.



8. IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 8

- **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 8, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 29, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 15 m², Rendita € 119,30

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

9. IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 9

- **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 9, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 30, Categ.

C/6, Classe 8, Consistenza 18 m², Rendita € 143,16

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

10. IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 10

- **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 10, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 31, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 18 m², Rendita € 143,16

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.



11. IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5 – SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA D. COLASANTO), PIANO S1, INT. 15

- **Box auto**, Comune di Napoli – Via Domenico Colasanto n. sn, piano S1 (seminterrato), int. 15, Sez. SOC, Foglio 5, Particella 1295, Sub. 36, Categ. C/6, Classe 8, Consistenza 19 m², Rendita € 151,12

Gli attuali estremi catastali relativi all'immobile pignorato, derivano dall'originaria costituzione e denuncia di accatastamento del 20/09/2007 protocollo n. NA0687012 in atti dal 29/09/2007 COSTITUZIONE (n. 6962.1/2007) dall'impianto meccanografico, tali sono rimasti gli identificativi catastali dall'atto della costituzione dell'immobile ad oggi.

Dal confronto eseguito tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti della procedura, la descrizione dei beni pignorati contenuta nei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Napoli 1, la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio (Cfr. All.ti nn. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34) 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.ti nn. 36, 37, 38, 39, 40 e 41), ho potuto accertare che:

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

Per una corretta identificazione dei beni pignorati è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, riportato al foglio 126 p.la 1295 del Catasto Terreni del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 57 -Estratto di mappa Catastale)

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 5 p.la 1295 della Sezione Urbana SOC (Soccavo), corrisponde il Mappale Terreni Correlato foglio 126 p.la 1295, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa.



9. Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'agguadantario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi,

ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dalle indagini eseguite e meglio specificate nei capitoli che precedono, **non** sono emerse difformità ai fini della verifica della correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione, inoltre al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati **non** essendo intervenute modificazioni nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio dei beni pignorati dal punto di vista catastale ed ipotecario, la descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli pertanto **il pignoramento relativamente ai beni pignorati costituiti da cinque appartamenti con relative cantinole di pertinenze e sei box auto risulta corretto.**



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

In particolare dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U., si è potuto riscontrare che:

- ❖ Relativamente agli immobili rappresentati dai sei box auto, meglio descritti ed elencati nella presente relazione come *immobile n. 6, immobile n. 7, immobile n. 8, immobile n. 9, immobile n. 10 e immobile n. 11*, riportati in N.C.E.U. alla Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, subb. 25, 27, 29, 30, 31 e 36, classe 8, cat. C/6, dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico

realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale 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 conformi, pertanto, **non occorre** procedere, ad alcuna variazione catastale di aggiornamento.

- ❖ Relativamente invece agli immobili rappresentati dai cinque appartamenti con relative cantinole di pertinenza, meglio descritti ed elencati nella presente relazione come **immobile n. 1, immobile n. 2, immobile n. 3, immobile n. 4 e immobile n. 5**, riportati in N.C.E.U. alla Sez. SOC, Foglio 5, p.lla 1295, subb. 4, 12, 13, 6 e 14, cat. A/2, dalle ricerche effettuato si è riscontrato che gli stessi risultavano ancora denunciati a sistema informatico dell’Agenzia del Territorio come in “CORSO DI COSTRUZIONE” prive quindi per tale motivo di idonee planimetrie catastali¹².

Considerato quindi che le planimetrie catastali non risulta presentate e che le relative annotazioni inerenti la categoria e classe nonché a quella della consistenza catastale dei beni staggiti vanno aggiornate, che gli attuali atti catastali risultano in contrasto con le disposizioni emanate 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, tenuto conto inoltre che la rettifica degli atti catastali relativa all’inserimento di planimetria risulta necessaria, tra l’alto, per l’eventuale successiva procedure di vendita dei beni staggiti, si è provveduto come richiesto all’aggiornamento degli atti attraverso variazione catastale mediante procedura DOCFA per “ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO”



¹² Va precisato che secondo la normativa e le circolari vigenti dell’Agenzia del Territorio, per i beni denunciati come “IN CORSO DI COSTRUZIONE” non va trasmessa la relativa planimetria catastale, atto che viene predisposto solo ad ultimazione dei lavori.

denuncia acquisita con protocollo n. NA0137483 del 10/05/2018 in atti dal 14/05/2018 n. 43203.1/2018 (Cfr. All.ti n. 58 – Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni per Ultimazione di Fabbriato Urbano dei Subb. 4, 12, 13, 6 e 14 fogl. 5 p.lla 1295)

- C -
Stato di possesso

10. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che tutti gli immobili pignorati risultano liberi e nella disponibilità della società debitrice esecutata, ad eccezione dell'appartamento posto al piano terra della scala A contraddistinto catastalmente con sub 4 nonché dell'annessa cantinola di pertinenza e del box auto posto al piano garage contraddistinto catastalmente con sub 25, e dell'appartamento posto al piano primo della scala A contraddistinto catastalmente dal sub 12 unitamente alla relativa cantinola di pertinenza ed al box auto posto nel piano garage contraddistinto dal sub 36.

Nello specifico durante il corso dei sopralluoghi si è potuto accertare quanto segue:

- ❖ relativamente all'appartamento (*immobile n. 1*) al piano Terra della Scala A con annessa cantinola al piano S1 catastalmente contraddistinto con sub 4 nonché del Box auto (*Immobilie n. 6*) al piano interrato (S1) int. 4, catastalmente contraddistinto con sub 25, durante gli accessi tenutosi sui luoghi il sig. [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico della società debitrice dichiarava che gli immobili erano occupati da un certo sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di contratto preliminare di compravendita. Del menzionato atto né il sig.



██████████ nella sua qualità né alcun altro per esso ha mai fornito copia né dato notizie certe pertanto, il sottoscritto, da un'attenta ricerca eseguita presso i rispettivi archivi informatici sia dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, ha potuto accertare che alcun atto di compravendita è registrato in tal senso né a nome del sig. ██████████ né a nome del sig. ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ gli accertamenti sono risultati negativi anche dopo aver ristretto le ricerche per immobile e dati catastali. Si ritiene quindi di poter affermare che, l'occupazione dei beni pignorati, da parte del sig. ██████████ non essendo regolarizzati da nessun contratto neanche di locazione registrato presso Ufficio dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, **non risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

- ❖ relativamente invece all'appartamento (*immobile n. 2*) al piano Primo della Scala A con annessa cantinola al piano S1 catastalmente contraddistinto con sub 12 nonché del Box auto (*Immobilie n. 11*) al piano interrato (S1) int. 15, catastalmente contraddistinto con sub 36, durante l'accesso del 11/01/2018 si riveniva nell'appartamento il sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ il quale, dichiarava di occupare l'immobile unitamente alla relativa cantinola di pertinenza ed al box auto posto nel piano garage contraddistinto dal sub 36, in virtù di contratto preliminare di vendita stipulato in data 24.01.2015, una copia di tale "Contratto Preliminare di Vendita" veniva fatto recapitare allo scrivente nei giorni a seguire (*Cfr. All.to n. 59 –Copia del contratto preliminare di vendita del 24.01.2015 stipulato tra la società debitrice e il sig. sig. ██████████ per la promessa di vendita del sub 12*).

Del menzionato contratto preliminare di vendita va osservato in primo luogo che manca ogni tipo di riferimento sia catastale sia dei confini



relativamente al box auto pertanto alcun riferimento può essere ricondotto al box auto occupato sub 35. In secondo luogo va rilevato che da un'attenta lettura dell'atto lo stesso non è stato registrato pertanto non ha data certa. Da un'attenta verifica eseguita dal sottoscritto presso i rispettivi archivi informatici sia dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è potuto accertare che l'atto di non è stato mai registrato, né vi sono atti in tal senso a nome del sig. [REDACTED] né a nome del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gli accertamenti sono risultati negativi anche dopo aver ristretto le ricerche per immobile e dati catastali.

Si ritiene quindi di poter affermare anche in questo caso che, l'occupazione dei beni pignorati, da parte del sig. sig. [REDACTED] non essendo regolarizzato da nessun contratto neanche di locazione registrato presso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio atti privati, **non risulta opponibile** alla procedura esecutiva.

- 11. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

Le verifiche, eseguite presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 1, Ufficio atti privati, hanno rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, tra i sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (attuali occupanti degli immobili), e la società debitrice. Un'ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca ai soli immobili per dati catastali ed indirizzo, nell'anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per gli immobili precedentemente descritti.



12. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Gli immobili pignorati relativamente all'appartamento (*immobile n. 1*) al piano Terra della Scala A con annessa cantinola al piano S1 catastalmente contraddistinto con **sub 4** nonché del Box auto (*Immobilie n. 6*) al piano interrato (S1) int. 4, catastalmente contraddistinto con sub 25 e all'appartamento (*immobile n. 2*) al piano Primo della Scala A con annessa cantinola al piano S1 catastalmente contraddistinto con **sub 12** nonché del Box auto (*Immobilie n. 11*) al piano interrato (S1) int. 15, catastalmente contraddistinto con sub 36, oggetto della presente procedura, come meglio specificato nei capitoli che precedono, risultano occupati "*sine titulo*" rispettivamente dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



In ordine alla richiesta formulata dal presente quesito circa la stima dell'indennità di occupazione degli immobili oggetto di procedura, per il calcolo del valore locativo, 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. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 80, ho evinto che per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo "*RESIDENZIALE*" o "*BOX*" posti in zona Periferica/Via Epomeo Codice di

zona D33 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via IV Novembre*) di tipo civili in stato di conservazione normale, indica valori locativi per appartamenti variabili da un massimo di 7,70 €/mq. ad un minimo di 5,20 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 6,45** mentre per i *box* indica valori di mercato variabili da un massimo di 8,40 €/mq. ad un minimo di 5,70 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 7,05**.

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 balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale complessiva dei beni pignorati costituiti dall'appartamento con relativa cantinola di pertinenza e dei box auto, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 22. che segue, è stato determinato il valore locativo dei singoli beni occupati secondo il calcolo analitico di seguito riportato:

IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N.19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 86,35(Superficie convenzionale Totale) = Euro/mese 556,95.

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad **Euro/mese 550,00**

Valore locativo mensile dell'immobile



IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 4

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 21,20(Superficie convenzionale Totale) = Euro/mese 149,46

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad **Euro/mese 150,00**

Valore locativo mensile dell'immobile

IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 90,02(Superficie convenzionale Totale) = Euro/mese 593,52.

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad **Euro/mese 600,00**

Valore locativo mensile dell'immobile

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 15

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 19,05(Superficie convenzionale Totale) = Euro/mese 134,30.

Valore che può essere arrotondato tranquillamente ad **Euro/mese 130,00**

Valore locativo mensile dell'immobile



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

13. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo : -esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; -vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici

e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; -sequestri penali ed amministrativi; -canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali peso ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Sergio Mililotti, 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 14.07.2011 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare:

- **non sono gravati** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non sono gravati** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali 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 al medesimo bene;
- **risulta trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5420/3785 del 15 marzo 2001** dell'atto di **“Costituzione di Vincolo di Destinazione”** autenticato nelle firme dal notaio Mauro Luigi di Napoli del 26 febbraio 2001 rep. 52150 trascritto il 15 marzo 2001 ai nn. 5420/3785 a favore del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 18);

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** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale se non quelli precedentemente elencati ed in particolare di quello disposto in data 16.06.2004 dalla Procura della Repubblica del Tribunale Penale di Napoli IV sezione Penale, a seguito di procedimento penale per abusi edilizio iscritto a carico dei rappresentanti legali della Società debitrice eseguita da [REDACTED] e per il quale con sentenza in data 17.04.2014, vi è stata l'assoluzione dell'imputata dai reati alla stessa



iscritti nonché il dissequestro e la restituzione all'avente diritto dei beni caduti in sequestro;

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **presentano** pesi e limitazioni d'uso.
- **presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.

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

- **non rientrano** 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 ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **non ricadono** nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano-Camaldoli-Posillipo (Dm 14/12/95 Piano Paesistico Posillipo);
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **rientrano** nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia.
- **Risulta trascrizione presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 5420/3785 del 15 marzo 2001** dell'atto di "**Costituzione di Vincolo di Destinazione**" autenticato nelle firme dal notaio Mauro Luigi di Napoli del 26 febbraio 2001 rep. 52150 trascritto il 15 marzo 2001 ai nn. 5420/3785 a favore del Comune di Napoli (Cfr. All.to n. 18);
- **rientrano** nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera CC n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.



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 è titolare la società debitrice eseguita in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

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:

- 1. iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 45874/17869 del 13 ottobre 2006** per la somma di Euro 1.200.000,00 di cui Euro 600.000,00 per quota capitale, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] al [REDACTED] C.F. [REDACTED] gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;
- 2. trascrizione di domanda giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7434/5306 del 18 marzo 2011** avente ad oggetto l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita di immobile stipulato in data 1 giugno 2005 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;
- 3. trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 20387/14135 del 14 luglio 2011** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 24 giugno 2011, repertorio



n. 16826/2011 a favore della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] gravante sugli immobili pignorati ed oggetto di espropriazione;

Da informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il costo per la cancellazione è pari alle seguenti imposte:

1. iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 45874/17869 del 13 ottobre 2006

- Tassa Ipotecaria Euro 35,00.

2. trascrizione di domanda giudiziale presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 7434/5306 del 18 marzo 2011 per un totale di Euro 180.000,00

- Imposta Ipotecaria Euro 1.637,00;
- Bollo Euro 59,00;
- Tassa Ipotecaria Euro 35,00.

3. trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 20387/14135 del 14 luglio 2011.

- Imposta Ipotecaria Euro 200,00;
- Bollo Euro 59,00;
- Tassa Ipotecaria Euro 35,00.

A tali imposte chiaramente vanno sommati i relativi oneri del soggetto che eseguirà la cancellazione stessa se trattasi di agenzie di servizi ipotecarie.

14. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Per quanto riguarda invece eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, le unità immobiliari pignorate **non sono** gravate da alcun vincolo specifico condominiale **né** vincoli di destinazione



ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinate, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117c.c. e 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 alla debitrice esecutata (acquirente dei beni pignorati) che, riportate nell'atto di compravendita e negli atti traslativi più antichi qui si intendono per interamente trascritte.

Come precedentemente detto l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato plurifamiliare di nuova costruzione, privo di Amministrazione Condominiale, quindi il fabbricato, di cui sono parte gli immobili staggiti, non è munito né di "Tabelle Millesimali" né di "Regolamento Condominiale".

15. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Dagli accertamenti eseguiti sul posto, nonché dalle dichiarazioni rese dal debitore esecutato al custode giudiziario nel corso degli accessi, è stato possibile verificare che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate non ha un'amministrazione Condominiale, pertanto non vi sono oneri di natura condominiale a carico degli immobili staggiti.



-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

16. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi

estremi; **indichi la destinazione d'uso dell'immobile**, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; **accerti** se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

16.1 Regolarità Urbanistico-Amministrativa.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, stante alle ricerche effettuate dal sottoscritto risulta allo stato privo di un titolo abilitativo amministrativo valido e quindi privi dei requisiti di normale commerciabilità. Nello specifico alla luce della documentazione reperita presso i pubblici Uffici, si ritiene doveroso riportare una analitica ricostruzione degli eventi Amministrativi che ad oggi di fatto, **hanno reso illegittimo sotto l'aspetto Urbanistico** l'unico titolo abilitativo con cui è stato edificato l'intero complesso immobiliari di cui gli immobili pignorati sono parte e cosa ancor più rilevante, il Consiglio di Stato, con la menzionata Sentenza n. 01752/2015, fa rivivere l'ordine di demolizione a carico della società [REDACTED], **espropriando di fatto** sia la detta società sia gli altri acquirenti delle unità immobiliari residenziali facenti parte integrante dello stabile come realizzato, in quanto il Comune di Napoli dovrebbe acquisire il bene nella sua disponibilità.

SINTESI URBANISTICA DELLA VICENDA

Il complesso immobiliare è costituito da n. 18 unità a destinazione residenziale, da n. 18 box auto pertinenziali alle singole unità abitative, realizzati ai sensi della legge 122/89 (legge Tognoli) e da n. 17 cantine sempre pertinenziali ai rispettivi alloggi.



Dei diciotto alloggi solo sei, con le annesse pertinenze di cantina e box auto, sono, all'attualità, nella disponibilità della società [REDACTED]

[REDACTED] (beni pignorati), in quanto le altre unità residenziali, con le relative pertinenze, sono state trasferite con rogito notarile ai promittenti acquirenti.

La vicenda riguarda la ricostruzione post sismica di un fabbricato demolito dal comune di Napoli, causa gravi danni strutturali dovuti al sisma 80/81.

Il comune di Napoli nel mese di giugno 1983 ha proceduto materialmente alla demolizione dello stabile esistente in via Quattro Novembre ex civici 19/31 di proprietà degli eredi [REDACTED]

La demolizione avviene a giugno 1983, quindi successivamente all'inserimento dello stabile nel programma di ricostruzione degli immobili danneggiati irrimediabilmente dal sisma 80/81, ovvero già crollati, di cui alla delibera di consiglio comunale n. 1 del marzo 1983.

In pratica la demolizione è:

- conseguente alla misurazione della superficie e del volume fuori terra dello stabile, da parte del comune di Napoli che ne cristallizza la consistenza, quindi certa la contezza dell'immobile esistente in termini di superficie coperta, volume ed altezze;
- successiva alla programmata ricostruzione con la delibera di Consiglio Comunale n. 1 del marzo 1983.

Quindi la demolizione era finalizzata alla ricostruzione dello stabile che, come accerta la Sentenza del TAR Campania n. 5418/2013 della IV sezione, consente di cristallizzare la contestualità tra la demolizione e la ricostruzione dello stabile al momento dell'inserimento della ricostruzione dello stabile nella delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 1983.

Premessa la riportata sintesi si procede all'elencazione degli accadimenti.

1. Il Sindaco di Napoli quale Commissario di Governo nell'anno 1981 stanZIA un contributo, per la riparazione d'ufficio, dello stabile in oggetto,



- dell'ammontare pari a lire 292.476.307 (Cfr. All.to n. 60 -Stanziamiento Contributo del Commissario di Governo del 10.11.1981 n. 22264/1.19.NA).
2. Il 13 gennaio 1982 gli eredi [REDACTED] conferiscono “DELEGA” ai sensi dell’Ordinanza 80, ovvero legge 219/81, al Sindaco di Napoli quale Commissario di Governo per la riparazione dell’immobile (Cfr. All.to n. 61 - “DELEGA” ai sensi dell’Ordinanza 80 legge 219/81 del 13.01.1982).
 3. Il Comune di Napoli effettua altri sopralluoghi e determina la demolizione dello stabile perché non riparabile, nonché la ricostruzione dell’immobile con delibera n. 1 del 11/03/1983 (Cfr. All.to n. 62 - Delibera di Consiglio Comunale del 11/03/1983 n. 1).
 4. Il comune di Napoli in giugno 1983 demolisce, di urgenza, lo stabile di proprietà degli eredi [REDACTED] sito in via quattro Novembre ex civ. 19/31.
 5. Gli eredi [REDACTED] impugnano la demolizione, ritenuta illegittima dal TAR Campania con Sentenza n. 52 del 1985, che riconosce il diritto alla ricostruzione ed il risarcimento del danno (Cfr. All.to n. 63 - Sentenza TAR Campania n. 52 del 05/02/1985).
 6. Nell’anno 1991 gli eredi [REDACTED] con pratica edilizia n. 653/91 chiedono al Comune di Napoli di ricostruire lo stabile a propria cura e spesa. Il Comune di Napoli denega la richiesta (Cfr. All.to n. 64 - Pratica Edilizia n. 653/91).
 7. In data 25.03.2004 gli eredi [REDACTED] presentano al Comune di Napoli, presso la Municipalità Pianura/Soccavo “Denuncia di Inizio Attività” acquisita con protocollo n. 701/2004, con allegati grafici, relazione tecnica asseverata e calcolo oneri concessori, per “*l’intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile già demolito, con ricostruzione nel rispetto della sagoma, del sedime, dell’altezza e del volume preesistente*” (Cfr. All.to n. 65 - Denuncia di Inizio Attività acquisita con protocollo n. 701/2004 presso Municipalità Pianura/Soccavo in data 25.03.2004).



8. In data 16.06.2004 il cantiere, appena iniziato, subisce un primo sequestro.
9. In data 24.09.2004 la Procura della Repubblica di Napoli restituisce l'area, dissequestra il cantiere sulla motivazione della presenza della DIA e della Sentenza del TAR Campania n. 52/85 (Cfr. All.to n. 66 - *Processo di Verbale di Dissequestro della Procura della Repubblica di Napoli del 24.09.2004*).
10. In data 21/24/28 luglio e 2 agosto 2006 il cantiere subisce altro sequestro per presunte difformità ai prospetti dovute a lievi modifiche dei vani finestra e balconi.
11. I verbali di sequestro del 21 e 24 luglio 2006 non sono convalidati dal GIP (Cfr. All.to n. 67 - *Ordinanza del PM di non convalida dei Verbali di sequestro del 21 e 24 luglio 2006*).
12. In data 06.11.2006 è esitata favorevolmente variante DIA in corso d'opera per lievi variazioni ai prospetti e lavori non sostanziali (Cfr. All.to n. 68 - *Variante DIA in corso d'opera del 06.11.2006*).
13. In data 08.01.2009 viene effettuato sequestro totale del cantiere sulla motivazione della carenza della DIA. L'intervento non era eseguibile con DIA, anzi in contrasto con il PRG quindi costruzione non eseguibile (Cfr. All.to n. 69 - *Decreto di Sequestro preventivo della Procura della Repubblica del Tribunale di Napoli del 08.01.2009*).
14. In data 29.09.2010 il dirigente della Municipalità Pianura/Soccavo emette e notifica provvedimento di "DECADENZA" della DIA N. 24/04 (Cfr. All.to n. 70 - *Notifica provvedimento di "DECADENZA" della DIA N. 24/04 emesso dalla Municipalità Pianura/Soccavo in data 29.09.2010*).
15. In data 17.02.2011, a seguito del provvedimento di decadenza della *della DIA N. 24/04 emesso dalla Municipalità Pianura/Soccavo in data 29.09.2010*, il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli emette e notifica provvedimento dirigenziale di demolizione **n. 19 del 09.02.2011**, ai



- sensi dell'art. 31 del DPR 380/01 (Cfr. All.to n. 71 - *Notifica provvedimento dirigenziale di demolizione n. 19 del 09.02.2011 emesso dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli*).
16. Con Sentenza del TAR Campania n. 5418/2013 e n. 303/2014 sono annullati i rispettivi provvedimenti di decadenza e demolizione, previa acquisizione al patrimonio comunale dell'intero stabile (Cfr. All.ti n. 72 e n. 73 - *Sentenza del TAR Campania n. 5418 del 27/11/2013, Sentenza del TAR Campania n. 303 del 16/10/2014*).
17. Con Sentenza n. 11724 del 2014 la quarta Sezione Penale del Tribunale di Napoli emette provvedimento di assoluzione ai sensi dell'art. 530 e dissequestra il cantiere dal vincolo reale imposto con sequestro del 08.01.2008, ritenendo legittimo il titolo DIA N. 24/04 (Cfr. All.to n. 74 - *Sentenza n. 11724 del 2014 della quarta Sezione Penale del Tribunale di Napoli*).
18. Il Comune di Napoli impugna presso il Consiglio di Stato entrambi i provvedimenti del TAR Campania del 2013 e 2014.
19. **Il Consiglio di Stato con provvedimento n. 01426/2015 e n. 01752/2015 annulla il giudicato del TAR Campania facendo rivivere sia la DECADENZA della DIA sia l'Ordinanza di Demolizione del 09.02.2011 n. 19** (Cfr. All.ti n. 75 e n. 76 - *Sentenza del Consiglio di Stato n. 01426 del 19/03/2015, Sentenza del Consiglio di Stato n. 01752 del 07/04/2015*).
20. Infine il Consiglio di Stato con provvedimento di Sentenza n. 02874/2016 del 28.06.2016 in sede giurisdizionale Sezione Quarta **dichiara inammissibili** i ricorsi per revocazione proposti da Euroservice Immobiliare S.r.l. (nn. 8044/2015 e 8046/2015 r.g.) contro le sentenze del Consiglio di Stato – Sez. IV n. 01426/2015 e 01752/2015, facendo rivivere definitivamente sia la DECADENZA della DIA sia l'Ordinanza di



Demolizione del 09.02.2011 n. 19 emessa dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli (Cfr. All.ti n. 77 - Sentenza del Consiglio di Stato n. 02874/2016 del 28.06.2016).

In definitiva, il Consiglio di Stato, con la menzionata Sentenza n. 01752/2015, e poi successivamente con il conclusivo rigetto dei ricorsi per revocazione proposti da [REDACTED] (nn. 8044/2015 e 8046/2015 r.g.) contro le sentenze del Consiglio di Stato – Sez. IV n. 01426/2015 e 01752/2015, fa rivivere l'ordine di demolizione a carico della società [REDACTED] espropriando di fatto sia la detta società sia gli altri acquirenti delle unità immobiliari residenziali facenti parte integrante dello stabile come realizzato.

Ad oggi, in virtù dell'inottemperanza alla demolizione, trascorsi 90 gg. dall'ordine di demolizione, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01 s.m.i., il comune di Napoli è immesso nel possesso materiale e giuridico del bene, nelle more degli atti di acquisizione dello stesso al patrimonio del comune, finalizzato alla sua demolizione, ovvero destinato ad altra utilizzazione di interesse pubblico.



16.2 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la **Zona A (Insediamenti di interesse storico)** di cui all'art. 26 della Variante al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (Cfr. All.ti n. 78 – Stralcio Tav. 6 Zonizzazione foglio 13 inquadramento Urbanistico; Cartografia di inquadramento Urbanistico a colori; Normativa di riferimento).

La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. Gli interventi previsti nella **zona A -centro storico-** sono regolati dalla

normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione (Nta).

Nello specifico, in detta zona gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 63 (*Disciplina per l'attuazione degli interventi*) che regola l'attività edilizia nella -Zona A- costituita da insediamenti di interesse storico con Unità Edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco come identificata nella tavola 6 il cui piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, ad eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8.

In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico.

Al fine di regolare gli interventi diretti, il piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda altresì sul principio della corrispondenza tra tipologie classificate, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

La presente disciplina è distintamente riferita: a) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base; b) alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali; c) alle unità di spazio aperto costituite dalle aree inedificate pertinenziali e complementari alle unità edilizie nonché dai residui dell'originaria morfologia. In riferimento ai suddetti raggruppamenti, la disciplina è altresì articolata per categorie tipologiche, classificate e individuate



nella tavola 7 e per singoli tipi in esse compresi e singolarmente normati negli articoli da 64 a 125 della presente norma.

Per ciascuna unità edilizia individuata nella tavola 7, i proprietari o gli aventi titolo, ogni qualvolta ricorrano le condizioni della richiesta di abilitazione agli interventi, sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 c.p., da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al tipo edilizio codificato cui essa si intende ricondotta. Sono tenuti inoltre ad attivare la procedura legittimante -DIA-, (autorizzazione o concessione) permesso di costruire corrispondente in termini di legge, alla definizione d'intervento alla quale è riconducibile l'opera prevista (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione. Eventuali rettifiche della classificazione tipologica consistenti nell'attribuzione di una unità di spazio ad altra categoria tipologica tra quelle individuate nella tavola 7 e nel rispetto dei criteri fissati dal piano sono di competenza del consiglio comunale, ferme restando le procedure di evidenza pubblica.

Nella zona A di cui al comma 1 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito alle condizioni e con le limitazioni di cui alla LR n.15/2000 con l'esclusione delle unità edilizie di cui agli artt. da 102 a 113 della presente norma. Nei casi relativi alle unità edilizie di base di cui agli artt. da 64 a 101 gli interventi non devono risultare in contrasto con le rispettive norme di attuazione. Ai soli fini del conseguimento dell'abitabilità dei sottotetti sono ammessi: l'inserimento di collegamenti verticali tra penultimo piano e sottotetto, rimanendo consentita, esclusivamente al fine di conseguire le altezze minime necessarie, la modifica della quota di imposta del solaio tra essi compreso; l'apertura di lucernari a raso su tetti spioventi, di superficie di bucatina complessiva contenuta nel



limite massimo del 12% della superficie di sottotetto e di 2,5 mq per ciascuna bucatara; i suddetti limiti massimi si intendono comprensivi di eventuali bucatore esistenti conservate in rapporto all'originario assetto tipologico dell'unità edilizia.

L'inserimento di ascensori nei cortili o nelle chiostrine è sempre consentito se non in contrasto con la disciplina delle singole unità edilizie. Sono sempre consentite le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come regolate per legge.

Per quanto concerne inoltre le attività di trasformazione nel caso di specie gli edifici ricadenti nella -Zona A-, sono assoggettati alla specifica disciplina dell'art. 69 di tali Norme di Attuazione, che regola tutti gli interventi su "Unità edilizie di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco".

Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi



architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatara, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;



d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucatore coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie sopralcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture,



affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72: - abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigianato di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.

Infine nello specifico il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, oggi ricade in zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art 26 delle NTA della Variante Generale al Prg. - classificazione tipologica "**Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni ex art. 125**" il quale espressamente prevede:

- ***“gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti”.***
- ***“trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimi interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal DM del 2 aprile 1968, n.1444”***



Gli immobili infine rientrano nelle zone classificate come area stabile, come risulta dalla tavola n. 4 della tavola XII generale dei vincoli geomorfologici del territorio del Comune di Napoli.

16.3 Verifica della compatibilità della destinazione d'uso dell'immobile, con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto

L'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato e quindi delle unità immobiliari pignorate è **“Residenziale”** così come riportato anche nella denuncia di accatastamento registrata all'U.T.E. di Napoli in data 20/09/2007. Dal punto di vista urbanistico quindi, l'attuale destinazione d'uso “Residenziale” degli immobili, **risulta in contrasto** con quanto previsto dall'attuale strumento urbanistico poiché alla luce delle vicende amministrative precedentemente descritte, ma soprattutto oggi, in virtù del provvedimento di decadenza della DIA N. 24/04 emesso in data 29.09.2010 dal dirigente della Municipalità Pianura/Soccavo e della successiva “Ordinanza di Demolizione” emessa dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli con provvedimento dirigenziale n. 19 del 09.02.2011, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01, riconduce l'intera area di sedime e quindi la destinazione d'uso della stessa nell'alveo delle aree **“destinate ad attrezzature pubbliche previste dal DM del 2 aprile 1968, n.1444”** quindi in totale contrasto con l'attuale destinazione residenziale.



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

Dalla documentazione acquisita è stato possibile accertare che il rustico di fabbricato di proprietà [REDACTED] a seguito degli eventi sismici degli anni '80, '81, fu irrimediabilmente danneggiato tanto, che il Sindaco di Napoli quale Commissario di Governo nell'anno 1981 stanziò prima un contributo, per la riparazione d'ufficio, dello stabile in oggetto, per poi provvedere d'ufficio nel

giugno 1983 alla demolizione dello stesso. Successivamente, gli eredi Pennarola impugnano la demolizione, ritenuta illegittima dal TAR Campania con Sentenza n. 52 del 1985, ottengono il riconoscimento al diritto di ricostruzione dell'edificio, ed al risarcimento del danno. Nell'anno 1991 gli eredi Pennarola con pratica edilizia n. 653/91 chiedono al Comune di Napoli di ricostruire lo stabile a propria cura e spesa. Il Comune di Napoli denega la richiesta. Anche la successiva richiesta di ricostruzione dell'edificio, esitata con la presentazione in data 25.03.2004 dagli eredi [REDACTED] al Comune di Napoli, presso la Municipalità Pianura/Soccavo con "Denuncia di Inizio Attività" acquisita con protocollo n. 701/2004, avente ad oggetto "l'intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile già demolito, con ricostruzione nel rispetto della sagoma, del sedime, dell'altezza e del volume preesistente" per le vicende meglio esposte nel capitolo che precede 16.1, viene ritenuta illegittima dall'Amministrazione Comunale.

È dunque quindi evidente, che la costruzione oggi esistente e di cui fanno parte gli immobili pignorati, risulta priva di un valido titolo abilitativo urbanistico e quindi allo stato attuale risultano privi dei requisiti di normale commerciabilità.

17. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile



a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. **Indichi altresì** l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

La natura urbanistica illegittima dei beni pignorati, nell'ipotesi che gli stessi, nella loro attuale consistenza, siano aggiudicati, per effetto della procedura di esecuzione, pur non rientrando tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, **non** potranno essere sanati 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, poiché sia la realizzazione degli stessi (a partire dall'anno 2004 con DIA n. 24/2004), sia le ragioni di credito per cui si procede **13.10.2006** data di iscrizione ipotecaria volontaria accesa a garanzia del mutuo fondiario a favore della [REDACTED] sono successive alla data del **1 ottobre 2003**¹³, 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 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione alla Variante al Piano

¹³ 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.



Regolatore Generale adottato dal Comune di Napoli, ivi compresa la destinazione della zona urbanistica ove sono compresi gli immobili pignorati, **Zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art 26 delle NTA della Variante Generale al Prg. - classificazione tipologica “Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni ex art. 125”**, non consente la sanabilità dei beni staggiti, poiché non rientra neanche nella casistica prevista dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti. Nel merito occorre far riferimento a quando espressamente dichiarato dalla Direzione Generale –Pianificazione e Gestione del Territorio Edilizia Privata nella funzione del Dirigente, con rigetto di istanza presentata da altri proprietari del fabbricato, l'amministrazione dichiara l'improcedibilità e irricevibilità dell'istanza di accertamento di conformità presentata in data 06.03.2012, sul presupposto che l'art.36, comma 1, DPR n. 380/2001 e s.m.i., richiede la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione del lavori, sia al momento della presentazione della domanda.



L'immobile in oggetto, come risulta dalla certificazione di destinazione urbanistica rilasciata dal Servizio Pianificazione Urbanistica PG/817021 del 10.10.2016, alla data di realizzazione dei lavori del 25.03.2004, era individuato al NCT Foglio 126, particella 1295 ed “era assoggettato dal Piano regolatore generale approvato con decreto ministeriale n. 1828 del 31.03.1972, al regime della zona A conservazione sottozona A/2. Gli interventi in detta zona e sottozona erano regolati dall'art.16 (zona A - conservazione) delle norme di attuazione della Variante avente per oggetto “salvaguardia” al piano regolatore generale vigente, approvata con DPGRC del 29.06.1998 n. 9297, in sostituzione dell'art. 7 delle norme di attuazione del suddetto piano regolatore generale che di seguito si riporta "3) La zona A è vincolata alla conservazione

del tessuto urbano esistente, con la esclusione delle opere non legittimamente realizzate (..) 5) Nella sottozona A2 sono consentiti altresì, a parità di volume, nei limiti di cui al comma 3, gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art.31 della Legge 457/1978.”

Sul presupposto che la citata sentenza Consiglio di Stato n.1426/2015, tra demolizione dell'edificio e l'istanza volta ad ottenere il titolo edilizio volto alla ricostruzione, occorre che vi sia continuità temporale, laddove, nel caso in parola, l'edificio risulta demolito sin dal 1984 mentre la dichiarazione di inizio attività risale al 2004; pertanto l'intervento in oggetto risultava ascrivibile alla categoria della nuova costruzione, non prevista dal richiamato art. 16 della Variante di salvaguardia approvata con DPGRC del 29.06.1998 n. 9297.

L'immobile oggi e al momento della presentazione della domanda ricade in zona A *-insediamenti di interesse storico-* disciplinata dall'art 26 delle Nta della Variante generale al Prg approvata con DPGRC n. 323/2004, - classificazione tipologica *“Ruderi e sedimi risultanti da demolizioni ex art.125”*.

Come definitivamente accertato con sentenza del Consiglio di Stato n. 1426/2015, richiamata integralmente dalle sentenze di appello e non revocate dal Consiglio di Stato del 09.06.2016, alla data di presentazione della domanda di accertamento di conformità (2012) non era intervenuto legittimo cantieramento degli interventi, pertanto, ai sensi della previsione di cui all'art. 125 delle Nta della Variante generale al Prg, alla data odierna l'area è destinata ad attrezzature pubbliche previste dal DM del 2 aprile 1968 n. 1444. Per quanto esposto, l'accertamento di conformità ex art.36, comma 1, DPR nn. 380/2001 e s.m.i., risulta non attuabile mancando il requisito della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dei lavori, in quanto non conformi al citato. art. 16 della Variante di Salvaguardia approvata con DPGRC del 29.06.1998 n. 9297, come



definitivamente dichiarato con sentenza del Consiglio di Stato n. 1426/2015, sia al momento della presentazione della domanda in quanto non conforme all'art. 125 Nta della Variante generale al Prg non essendo intervenuto legittimo cantieramento degli interventi.

Allo stato attuale quindi gli immobili pignorati, risultano non sanabili e quindi privi dei requisiti di normale commerciabilità.

18. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Per le ragioni precedentemente esposte, va affermato che gli immobili pignorati **non** sono suscettibili di sanatoria.

Per quanto concerne i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e meglio descritte nei capitoli che precedono, l'attuale situazione venutasi a creare di illegittimità dell'opera realizzata, allo stato attuale coinvolge, dei diciotto alloggi di cui è costituito l'intero fabbricato, solo sei unità immobiliari con le annesse pertinenze di cantina e box auto (beni pignorati), in quanto le altre unità residenziali, con le relative pertinenze, sono state trasferite nel frattempo, con rogito notarile, ad altre persone. Non è quindi allo stato possibile perseguire, senza coinvolgere anche altre proprietà, una demolizione dei manufatti, poiché, si andrebbe ad operare su un immobile allo stato totalmente trasformato, oggi l'intero fabbricato è costituito da diverse unità immobiliari ad uso abitazione autonomamente utilizzabili ed appartenenti a soggetti diversi tra l'altro estranei alla presente procedura.



Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (- Edilizia Privata Abusivismo- e Dipartimento Pianificazione Urbanistica), 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, è stato possibile accertare che sia per il fabbricato, in uno all'area di sedime su cui è stato edificato, sia per i beni sottoposti ad esecuzione immobiliare di cui essi fanno parte, **non** vi sono ad oggi procedure di acquisizioni al patrimonio comunale iscritte o trascritte presso Conservatoria RR.II. di Napoli.

19. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.



- F -
Formazione dei lotti

20. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, tenuto conto che il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati fu strutturato in modo da consentire agli appartamenti di avere quali accessori sia una cantinola che un box-auto, tenuto conto inoltre che le previsioni dello strumento Urbanistico di zona ove sono compresi gli immobile pignorati, predilige in

specie la realizzazione di box auto, posti auto e cantinole, ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, ove incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio, con lo scopo di rendere più organica una zona del territorio del comune a forte propensione di panoramicità, considerato infine che i box-auto per loro specifica destinazione d'uso si configurano oggi, come veri e propri locali accessori delle unità immobiliari principali rappresentate dagli appartamenti, per la formazione dei lotti si è tenuto conto che l'appartamento in uno al box-auto venduti insieme farà conseguire sicuramente una più vantaggiosa occasione di vendita, pertanto, procederemo alla formazione dei seguenti Lotti:

1. **LOTTO 1** costituito da:

- IMMOBILE 1 - Appartamento - Scala A, Piano Terra/S1- sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 4
- IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 30

2. **LOTTO 2** costituito da:

- IMMOBILE 2 - Appartamento - Scala A, Piano Primo/S1- sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 12;
- IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 25

3. **LOTTO 3** costituito da:

- IMMOBILE 3 - Appartamento - Scala A, Piano Primo/S1- sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 13;
- IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 31

4. **LOTTO 4** costituito da:

- IMMOBILE 4 - Appartamento - Scala B, Piano Terra/S1- sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 6;



- IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 29

5. **LOTTO 5** costituito da:

- IMMOBILE 5 - Appartamento - Scala A, Piano Primo/SI- sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 14;
- IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 28

6. **LOTTO 6** costituito da:

- IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub 36

21. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

I beni oggetto della presente procedura, sono stati pignorati 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.



-G-

Valore del bene e costi

22. *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente,*

onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: -diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; -eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; -stato di conservazione dell'immobile; -oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Si procederà preliminarmente, alla determinazione del valore commerciale degli immobili, considerando sei Lotti di cui cinque costituiti da appartamenti con relative cantinole e con box auto, e uno costituito solo da un box auto, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi. **Si precisa che la valutazione del bene pignorato sub 40 non è stata effettuata in quanto trattasi di bene comune.**



Al valore commerciale di stima determinato secondo i criteri di cui sopra, verranno poi 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.ro 1.

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 detto 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 per una compravendita tra privati o in caso di successione ereditaria usiamo criteri profondamente diversi.

Il valore di stima inoltre, non può prescindere dalla regolarità Urbanistica del bene da scambiare, né può prescindere dal suo potenziale economico nel caso si tratti di un fabbricato o nel caso di un terreno dalla sua potenzialità edificatoria. 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”.

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 un unico principio fondamentale che è quello che un immobile sia liberamente commerciabile.

Nel caso di specie invece, siamo in presenza di una serie di immobili completamente abusivi, privi cioè della normale commerciabilità e quindi,



non paragonabili a beni immobili capaci di presentarsi su un mercato immobiliare con caratteristiche simili ad altri per un ordinario processo di compravendita. Al valore di mercato di un immobile infatti, si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene, quelli oggetto della presente procedura, sicuramente non rientrano tra quelli ordinari in quanto privi dell'elemento fondamentale che è quello di una normale commerciabilità.

Effettuare la valutazione di immobili come quelli in esame, privi cioè di legittimità urbanistica e quindi di normale commerciabilità in una procedura esecutiva, significa calcolare il valore economico dell'immobile tenendo presente della sua limitata commerciabilità nel futuro più prossimo, in altre parole, l'esperto estimatore nominato nella procedura, non può non tener conto del fatto che nell'ipotesi di eventuale assegnazione per effetto della procedura giudiziaria, il potenziale assegnatario si ritroverà con un bene che sicuramente non sarà più trasferibile quanto meno fino ad un eventuale modifica dell'attuale scenario Urbanistico e cosa ancor più grave, suscettibile anche di un eventuale abbattimento del manufatto, con il rischio di ritrovarsi non solo con delle spese (costi di abbattimento) ma addirittura con il solo diritto sul suolo di sedime o nella peggiore delle ipotesi con un'acquisizione dell'intero manufatto a patrimonio comunale.

In sostanza per effetto della procedura di esecuzione in corso, i beni pignorati di proprietà della società debitrice, anche se non sanabili, potranno essere alienati, ma occorre però chiarire quali siano le modalità di vendita e quali invece gli effetti della vendita stessa.

Quanto alle modalità qualunque forma di vendita dovrebbe essere possibile perché, a parere dello scrivente e a parere della stragrande maggioranza della dottrina, qualunque vendita eseguita in una procedura giudiziale, è una vendita coattiva, con le conseguenze che questa comporta anche sotto il profilo in



esame, oltre che per l'applicazione degli artt. 2919 e segg. c.c. Ovviamente nell'ordinanza di vendita deve essere dato atto che l'immobile è affetto da abusivismo, specificandone la tipologia e la caratteristica della non sanabilità e ciò anche rispetto al fatto che non sarà possibile sanare l'immobile neanche in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Quanto ad effetti, è chiaro, per quanto detto in precedenza che la vendita non è nulla, per cui un interessato può acquistare nell'ambito della procedura esecutiva un immobile altrimenti incommerciabile, “ma ciò non comporta limiti alla Pubblica Amministrazione la quale, constatata la non sanabilità dell'abuso e rilevato che l'illecito edilizio non rientra tra quelli condonabili può procedere all'acquisizione al patrimonio comunale anche nei confronti dell'aggiudicatario acquirente” (in tal senso correttamente Trib. Roma, 23/12/2005).

La condizione urbanistica dei beni pignorati, caratterizzata nello specifico da immobili realizzati in totale contrasto con la normativa urbanistica vigente, privi allo stato di qualsiasi autorizzazione e/o concessione amministrativa e quindi dei requisiti di normale commerciabilità, non impedisce in mancanza di ordinanza di acquisizione degli immobili al patrimonio comunale, così come riscontrato dal sottoscritto presso il Comune di Napoli, la commerciabilità in sede di espropriazione forzata, incidendo tuttavia sulla concreta appetibilità del bene e richiedendo pertanto una corretta commisurazione del prezzo base d'asta.

Va ritenuto quindi, che si debba procedere alla valutazione estimativa del bene staggito, considerando il valore di mercato dell'immobile ipotizzato come non inficiato da irregolarità di natura edilizio-urbanistica e successivamente operata una significativa (nei termini del 40%) riduzione di detto valore. Tale orientamento adottato ormai sia in gran parte della giurisprudenza in tema di



espropriazione immobiliare, sia da questa sezione specialistica del Tribunale di Napoli, trova fondamento vuoi per la mera eventualità dell'adozione di provvedimenti di acquisizione del bene al patrimonio comunale, vuoi per la - sempre possibile, per ragioni di interesse -generale- futura adozione di strumenti urbanistici che riconducano nell'alveo della legittimità -in tutto o in parte- gli immobili in questione.

Procederemo quindi alla valutazione degli immobili pignorati considerando sei lotti di cui cinque costituiti da appartamento e box-auto ed uno formato da solo un box-auto, applicando due differenti metodi si stima: il valore da attribuire ai beni sarà pari alla media aritmetica tra i due valori ottenuti, preventivamente corretti con coefficienti di differenziazione che permetteranno di adeguare la quotazione media ottenuta alla reale situazione e caratteristiche dell'immobile valutato con ciascuno dei due metodi.

Avuto riguardo del valore medio di mercato di immobili simili a quelli qui pignorati individuati con i criteri precedentemente esposti, il prezzo base di mercato per il primo esperimento di vendita sarà determinato, operando un'ulteriore decurtazione nei termini del 40%, per tener conto del suo stato urbanistico abusivo.

Al valore di mercato così ottenuto, si applicherà infine, un'ulteriore riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene, 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.

Gli immobili pignorati, sottoposti ad esecuzione immobiliare, sono costituiti da cinque appartamenti per civile abitazione con cantinola pertinenziale e sei box auto, tutti facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Quattro Novembre, civ. n. 19/21, del Comune di Napoli Quartiere "Soccavo, quartiere della nona Municipalità di Napoli, insieme a Pianura.



Nel quartiere di Soccavo sono presenti scuole materne, elementari, medie, istituti superiori ed un complesso universitario, nell'area è presente una sede dell'ASL Napoli 1 ed un comando dei Carabinieri.

Fiore all'occhiello del quartiere è il "Centro Polifunzionale di Soccavo" e il "Centro Commerciale Epomeo", che in realtà è l'unione di tutti gli esercizi commerciali di via dell'Epomeo, nuova direttrice chiave di Soccavo. Il quartiere dispone di tre stazioni della ferrovia Circumflegrea, ovvero Traiano, Soccavo e Piave; in futuro questa stazione sarà collegata alla linea 7 della metropolitana di Napoli, inoltre dispone di cinque linee di autobus che la mettono in collegamento con i quartieri Vomero, Mergellina, Arenella, Chiaia, Fuorigrotta e Pianura. Soccavo è collegata con la Tangenziale di Napoli tramite un raccordo che viene ufficialmente chiamato Asse Viario Pigna-Soccavo-Pianura,.

La valutazione del prezzo di stima è stata determinata analizzando tutti quei fattori che caratterizzano il mercato immobiliare della zona e soprattutto del circondario in cui è ubicato il bene staggito.

Senza voler richiamare la complessa tematica che costituisce la base dell'estimo, per il giudizio di stima degli immobile 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 nei beni 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 di ogni singolo immobile.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita a cinque appartamenti per civile abitazione comprensivo di cantinola pertinenziale e sei box auto, ubicati nel quartiere "Soccavo" del Comune di Napoli, con un grado di appetibilità da parte del mercato abbastanza alto, ho ritenuto equo determinare il loro 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 più probabile valore di mercato dei beni staggiti, 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 EN 15733/2011 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’abitazione 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 un balcone, un posto auto coperto piuttosto che un box auto chiuso, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a secondo 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 (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio diretto dei vani principali dell’immobile, denominate pertinenze esclusive di



ornamento, fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10; per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale, comunicanti e ad essi collegate, come cantine, soffitte, locali deposito, box auto ecc., la superficie misurata secondo i criteri adottati per i vani principali, sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,50.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dei singoli immobile 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.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone periferiche, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale, le offerte chiaramente prese in considerazione, propongono appartamenti e box aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (Cfr. All.to n. 79 -Offerte di appartamenti e box auto di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona). Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 2.7800,00 c.t.**¹⁴ per gli appartamenti ed un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 1.700,00 c.t.** per i box auto



¹⁴ In cifra tonda.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE “APPARTAMENTI”

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Metro quadro Immobiliare	Via Montevergine	€ 295.000,00	Mq. 115,00	€ 2.560,00c.t.
Tecnocasa Immobiliare	Via U. Pierantoni	€ 350.000,00	Mq. 140,00	€ 2.500,00c.t.
Professione Casa	Via D. Colasanto	€ 235.000,00	Mq. 80,00	€ 2.950,00c.t.
Studio Forum Immobiliare	Via Dell'Epomeo	€ 270.000,00	Mq. 100,00	€ 2.700,00c.t.
Lucchese Immobiliare	Via Dell'Epomeo	€ 319.000,00	Mq. 100,00	€ 3.190,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				2.780,00c.t.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE “BOX”

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Immobiliare.it	Via Dell'Epomeo	€ 28.000,00	Mq. 16,00	€ 1.750,00c.t.
2P Immobiliare	Via U. Pierantoni	€ 43.200,00	Mq. 39,00	€ 1.110,00c.t.
2P Immobiliare	Via U. Pierantoni	€ 31.000,00	Mq. 23,00	€ 1.350,00c.t.
DeFilippo	Via Risorgimento	€ 60.000,00	Mq. 22,00	€ 2.700,00c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				1.700,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 80 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale, per immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo “RESIDENZIALE” o “BOX” posti in zona Periferica/Via Epomeo Codice di zona D33 del Comune di Napoli (fascia in cui è compresa Via IV Novembre) di tipo civili in stato di conservazione normale, indica valori di mercato per appartamenti variabili da un massimo di 3.100,00 €/mq. ad un minimo di 2.050,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a €/mq. **2.575,00** mentre per i **box** indica valori di mercato variabili da un massimo di 2.250,00 €/mq. ad un minimo di 1.500,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a €/mq. **1.875,00**



Eseguendo la media aritmetica tra i due valori precedentemente ricavati rispettivamente per gli appartamenti e per i box-auto, ho desunto che il più probabile “*valore medio di mercato*” di immobili simili a quelli in esame e pari a:

- ❖ €uro/mq $(2.780,00 + 2.575,00) / 2 =$ **€uro/mq. 2.650,00c.t. per gli appartamenti;**
- ❖ €uro/mq $(1.700,00 + 1.875,00) / 2 =$ **€uro/mq. 1.800,00c.t. per i box-auto.**

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, tali valori mentre per le unità immobiliari a destinazione box-auto vista la loro peculiare destinazione può essere adottato in maniera assoluta, per le unità immobiliare a abitazione 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 a secondo delle particolari caratteristiche del bene da valutare. 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'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica è dato 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 alloggi 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. 1,10, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- **alle caratteristiche posizionali**, le varianti posizionali di un appartamento 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 predisposizione del vano ascensore, ma impianto non di ascensore non ancora presente). 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: Edifici senza ascensore

PIANO	Edificio a 2 Piani	Edificio a 3 Piani	Edificio a 4 Piani	Edificio a 5 Piani	Edificio a 6 Piani	Edificio a 7 Piani
Interrato	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Seminterrato	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Terreno	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Rialzato	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Primo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Secondo	-	0,90	0,95	0,96	0,98	1,00
Terzo	-		0,90	0,93	0,96	0,99
Quarto	-			0,90	0,94	0,98
Quinto	-				0,90	

- **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**

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto 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 igienico sanitari, impianti elettrici.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEI LOTTI

LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4

IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

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

IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N.19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"

Calcolo della superficie convenzionale coperta¹⁵:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano1	Mq. 19,60	1,00	Mq. 19,60
Cucina	Mq. 13,69	1,00	Mq. 13,69
Disimpegno	Mq. 2,34	1,00	Mq. 2,34
Bagno1	Mq. 5,58	1,00	Mq. 5,58
Vano 2	Mq. 10,41	1,00	Mq. 10,41
Vano 3	Mq. 15,79	1,00	Mq. 15,79
Bagno 2	Mq. 3,77	1,00	Mq. 3,77
Vano4	Mq. 4,19	1,00	Mq. 4,19
Totale sup. conv. Apart.			Mq. 75,37



¹⁵ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI EN 15733/11 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 dai grafici allegati opportunamente quotati.

Cantinola	Mq. 9,80	0,50	Mq. 4,90
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.80,27

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 93,88** derivante da:

$$\text{Mq. } 80,27_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 93,88_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata	Mq. 15,66	0,30	Mq. 4,70
Balcone	Mq. 4,61	0,30	Mq. 1,38
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq.6,08

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{Mq. } 93,88_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 6,08_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 99,96** Superficie commerciale totale dell’appartamento compreso di cantinola.



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati¹⁶

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 ¹⁷	tra i 81,00 e i mq 100,00					(1,00)
Caratteristiche posizionali	Piano Terra					(0,85)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,884.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” dell’appartamento + cantinola oggetti di stima, per il “coefficiente globale di

¹⁶ In grassetto sono stati indicati quelli relativi all’immobile oggetto della perizia.

¹⁷ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale del solo appartamento.

“differenziazione” otterremo il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetti di stima che è paria a:

$$\text{Mq. } 99,96_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€mq. } 2.650,00 \times 0,884 = \text{€ } 234.150,00 \text{c.t.} =$$

Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 9

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Box	Mq. 17,50	1,00	Mq. 17,50
Totale sup. conv. Box			Mq. 17,50
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.17,50

Aggiungendo alla *“superficie convenzionale coperta degli immobili”* l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 20,47** derivante da:

$$\text{Mq. } 17,50_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 20,47_{(\text{superficie commerciale})}$$

➤ **Mq. 20,47** Superficie commerciale totale Box.

Moltiplicando il *“valore medio di mercato”* per la *“superficie commerciale”* del box oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

$$\text{Mq. } 20,47_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€mq. } 1.800,00 = \text{€ } 36.850,00 \text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.}$$

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 1:

Somma Valore di mercato

immobile n. 1 + immobile n. 9

$$\text{€ } 234.150,00 + \text{€ } 36.850,00 = \text{€ } 271.000,00 = \text{Valore di mercato degli}$$

immobili elaborato in base alla stima sintetica comparativa.



LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12
IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

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

IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/S1, SCALA "A"

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano1	Mq. 24,89	1,00	Mq. 24,89
Vano 2	Mq. 11,53	1,00	Mq. 11,53
Cucina	Mq. 13,09	1,00	Mq. 13,09
Bagno 1	Mq. 6,61	1,00	Mq. 6,61
Disimpegno	Mq. 3,63	1,00	Mq. 3,63
Bagno 2	Mq. 4,49	1,00	Mq. 4,49
Vano 3	Mq. 14,54	1,00	Mq. 14,54
Totale sup. conv. Apart.			Mq. 78,78
Cantinola	Mq. 11,90	0,50	Mq. 5,95
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.84,73

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 99,10** derivante da:

$$\text{Mq. } 84,73_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 99,10_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Terrazzo	Mq. 17,65	0,30	Mq. 5,29
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq.5,29

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{Mq. } 99,10_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 5,29_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 104,39** Superficie commerciale totale dell'appartamento compreso di cantinola.



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati

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	tra i 101,00 e i mq 120,00					(0,95)
Caratteristiche posizionali	Piano Primo					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,987.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell'appartamento + cantinola oggetti di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetti di stima che è paria a:

Mq. 104,39(Superficie commerciale) x €mq. 2.650,00 x 0,987=€ **273.000,00c.t.=**

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.



IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 4

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 coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Box	Mq. 21,20	1,00	Mq. 21,20
Totale sup. conv. Box			Mq. 21,20
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.21,20

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta degli immobili*” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 24,79** derivante da:

Mq. 21,20_(superficie convenzionale coperta) + 16,96%_(incidenza muri) = **Mq. 24,79**_(superficie commerciale)

➤ **Mq. 24,79 Superficie commerciale totale Box.**

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” del box oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 24,79_(Superficie commerciale) x €mq. 1.800,00=€ **44.600,00c.t.= Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 2:

Somma Valore di mercato

immobile n. 2 + immobile n. 6

€ 273.000,00 + € 44.600,00 = € **317.600,00 = Valore di mercato degli**

immobili elaborato in base alla stima sintetica comparativa.



LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13
IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

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

IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano1	Mq. 17,22	1,00	Mq. 17,22
Cucina	Mq. 14,84	1,00	Mq. 14,84
Disimpegno	Mq. 9,68	1,00	Mq. 9,68
Bagno1	Mq. 4,95	1,00	Mq. 4,95
Vano 2	Mq. 8,40	1,00	Mq. 8,40
Vano 3	Mq. 13,40	1,00	Mq. 13,40
Vano 4	Mq. 15,41	1,00	Mq. 15,41
Bagno 2	Mq. 4,80	1,00	Mq. 4,80
Vano 5	Mq. 4,07	1,00	Mq. 4,07
Totale sup. conv. Appart.			Mq. 92,77

Cantinola	Mq. 12,34	0,50	Mq. 6,17
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.98,94

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 115,72** derivante da:

$$\text{Mq. } 98,94_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 115,72_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	Mq. 4,34	0,30	Mq. 1,30
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq.1,30

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{Mq. } 115,72_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 1,30_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 117,02** Superficie commerciale totale dell’appartamento compreso di cantinola.



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati

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	tra i 101,00 e i mq 120,00					(0,95)
Caratteristiche posizionali	Piano Primo					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,807.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” dell’appartamento + cantinola oggetti di stima, per il “coefficiente globale di differenziazione” otterremo il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetti di stima che è paria a:

Mq. 117,02(Superficie commerciale) x €mq. 2.650,00 x 0,807=€ **250.250,00c.t.=**

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO S1, INT. 10

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 coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Box	Mq. 17,52	1,00	Mq. 17,52
Totale sup. conv. Box			Mq. 17,52
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.17,52

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 20,49** derivante da:

Mq. 17,52_(superficie convenzionale coperta) + 16,96%_(incidenza muri) = **Mq. 20,49**_(superficie commerciale)

➤ **Mq. 20,49**Superficie commerciale totale Box.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” del box oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 20,49_(Superficie commerciale) x €mq. 1.800,00 = € **36.850,00c.t.= Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 3:

Somma Valore di mercato

immobile n. 3 + immobile n. 10

€ 250.250,00 + € 36.850,00 = € **287.100,00 = Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6
IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

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

IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO TERRA/SI, SCALA "B"

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano1	Mq. 19,90	1,00	Mq. 19,90
Tinello	Mq. 3,45	1,00	Mq. 3,45
Corridoio	Mq. 7,30	1,00	Mq. 7,30
Vano 2	Mq. 8,72	1,00	Mq. 8,72
Bagno	Mq. 4,77	1,00	Mq. 4,77
Vano3	Mq. 17,92	1,00	Mq. 17,92
Totale sup. conv. Apart.			Mq. 62,06
Cantinola	Mq. 13,05	0,50	Mq. 6,52
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.68,58

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 80,21** derivante da:

$$\text{Mq. } 68,58_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 80,21_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balconata	Mq. 16,63	0,30	Mq. 4,99
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq.4,99

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{Mq. } 80,21_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 4,99_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 85,20** Superficie commerciale totale dell’appartamento compreso di cantinola



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati

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	tra i 81,00 e i mq 100,00					(1,00)
Caratteristiche posizionali	Piano Terra					(0,85)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,884.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell’appartamento + cantinola oggetti di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetti di stima che è paria a:

$$\text{Mq. } 85,20_{(\text{Superficie commerciale})} \times \text{€mq. } 2.650,00 \times 0,884 = \text{€ } 199.600,00\text{c.t.} =$$

Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.



IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 8

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 coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Box	Mq. 14,48	1,00	Mq. 14,48
Totale sup. conv. Box			Mq. 14,48
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.14,48

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta degli immobili*” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 16,93** derivante da:

Mq. 14,48_(superficie convenzionale coperta) + 16,96%_(incidenza muri) = **Mq. 16,93**_(superficie commerciale)

➤ **Mq. 16,93 Superficie commerciale totale Box.**

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” del box oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 16,93_(Superficie commerciale) x €mq. 1.800,00=€ **30.500,00c.t.= Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 4:

Somma Valore di mercato

immobile n. 4 + immobile n. 8

€ 199.600,00 + € 30.500,00 = € **230.100,00 = Valore di mercato degli**

immobili elaborato in base alla stima sintetica comparativa.



LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14
IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

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

IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO PRIMO/S1, SCALA "B"

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Vano1	Mq. 19,40	1,00	Mq. 19,40
Cucina	Mq. 7,81	1,00	Mq. 7,81
Disimpegno	Mq. 5,51	1,00	Mq. 5,51
Bagno1	Mq. 3,40	1,00	Mq. 3,40
Vano 2	Mq. 13,49	1,00	Mq. 13,49
Vano 3	Mq. 15,34	1,00	Mq. 15,34
Rip.	Mq. 2,46	1,00	Mq. 2,46
Bagno 2	Mq. 5,81	1,00	Mq. 5,81
Vano4	Mq. 12,64	1,00	Mq. 12,64
Totale sup. conv. Appart.			Mq. 85,86

Cantinola	Mq. 10,68	0,50	Mq. 5,34
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.91,20

Aggiungendo alla “*superficie convenzionale coperta degli immobili*” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 103,46** derivante da:

$$\text{Mq. } 91,20_{(\text{superficie convenzionale coperta})} + 16,96\%_{(\text{incidenza muri})} = \text{Mq. } 106,66_{(\text{superficie commerciale})}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Balcone	Mq. 5,16	0,30	Mq. 1,54
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq.1,54

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

$$\text{Mq. } 106,66_{(\text{superficie commerciale coperta})} + \text{mq. } 1,54_{(\text{superficie convenzionale scoperta o semiscoperta})} =$$

➤ **Mq. 108,20** Superficie commerciale totale dell’appartamento compreso di cantinola.



Elenco caratteristiche e coefficienti adottati

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	tra i 101,00 e i mq 120,00					(0,95)
Caratteristiche posizionali	Piano Primo					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,807.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell’appartamento + cantinola oggetti di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetti di stima che è paria a:

Mq. 108,20_(Superficie commerciale) x €mq. 2.650,00 x 0,807 = € 231.400,00c.t.=

Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 7

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 coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Box	Mq. 18,72	1,00	Mq. 18,72
Totale sup. conv. Box			Mq. 18,72
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.18,72

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 21,89** derivante da:

Mq. 18,12_(superficie convenzionale coperta) + 16,96%_(incidenza muri) = **Mq. 21,89**_(superficie commerciale)

➤ **Mq. 21,89**Superficie commerciale totale Box.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” del box oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

Mq. 21,89_(Superficie commerciale) x €mq. 1.800,00 = € 39.400,00c.t.= **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 5:

Somma Valore di mercato

immobile n. 5 + immobile n. 7

€ 231.400,00 + € 39.400,00 = € 270.800,00 = **Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla stima sintetica comparativa.**



LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

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

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO S1, INT. 15

Calcolo della superficie convenzionale coperta:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Box	Mq. 19,05	1,00	Mq. 19,05
Totale sup. conv. Box			Mq. 19,05
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq.19,05

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta degli immobili” l’incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 22,28** derivante da:

$$Mq. 19,05_{(superficie\ convenzionale\ coperta)} + 16,96\%_{(incidenza\ muri)} = Mq. 22,28_{(superficie\ commerciale)}$$

➤ **Mq. 22,28** Superficie commerciale totale Box.

Moltiplicando il “valore medio di mercato” per la “superficie commerciale” del box oggetto di stima, otterremo il più probabile prezzo di mercato dell’immobile oggetto di stima che è paria a:

$$Mq. 22,28_{(Superficie\ commerciale)} \times \text{€mq. } 1.800,00 = \text{€ } 40.100,00 \text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.}$$



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. Per il calcolo del valore locativo degli immobili, 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, preseduta 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 balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come posti auto coperti e/o scoperti, box auto, cantine, soffitte o utilizzazioni similari.



Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 80, ho evinto che per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo "RESIDENZIALE" o "BOX" posti in zona Periferica/Via Epomeo Codice di zona D33 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via IV Novembre*) di tipo civili in stato di conservazione normale, indica valori locativi per appartamenti variabili da un massimo di 7,70 €/mq. ad un minimo di 5,20 €/mq. con un valore medio calcolato pari a **€/mq. 6,45** mentre per i **box** indica valori di mercato variabili da un massimo di 8,40 €/mq. ad un minimo di 5,70 €/mq. con un valore medio calcolato pari a **€/mq. 7,05**.

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

Si applicano quindi le seguenti detrazioni come riferiscono il Rizzi ed il Forte



Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
Categoria di spesa a carico della proprietà	
Imposte	0,09
Manutenzione	0,02
Assicurazione e amministrazione	0,01
Sfitti e alea di inesigibilità	0,02
TOT.	0,14

Pertanto il reddito annuo netto è dato da:

➤ reddito annuo netto = reddito lordo * (1-0.14) = reddito lordo * 0.86

Altro 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 (nel nostro caso persino infiniti!). 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 i seguenti tassi di capitalizzazione, da applicare solo per gli immobili ad uso abitazione, mentre per i box il valore da prendere in considerazione è quello medio del 4%:



Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,05	Periferica	Posizione	Centrale	-0,05
+0,05	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,05
+0,05	Bassa	Qualità edificio	Buona	-0,05
+0,05	Mediocre	Qualità alloggio	Buona	-0,05
+0,50	Mediocre	Efficienza alloggio	Buona	-0,50
+0,50	Alti	Oneri manutenzione	Bassi	-0,50
+0,50	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,10
+0,50	Insufficienti	Parcheggi	Sufficienti	-0,50
+0,50	Alti	Oneri fiscali	Bassi	-0,50
+0,15	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,15
+0,15	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,15
+0,50	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,50
Totale				2,60

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:

$$Va = (RI \times s) / r$$

dove:

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

Cl = 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 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4
IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N.19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

$$\text{Euro/mq} \times \text{mese} \ 6,45 \times \text{mq.} \ 86,35^{18} (\text{Superficie convenzionale Totale}) = \text{Euro/mese}$$

556,95 Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 556,95 x 12 mesi = Euro 6.685,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a Euro 6.685,00c.t.

per cui:

Va = Euro (6.685,00 x 0,86) / 0,0260 = Euro 221.100,00c.t. = Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 9

¹⁸ Mq. 80,27(superficie convenzionale appartamento e cantinola) + mq. 6,08(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 86,35 Superficie convenzionale totale.**

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 17,50 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 123,40**

Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 123,40 x 12 mesi = **Euro 1.480,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.480,00c.t.

per cui:

Va = Euro (1.480,00 x 0,86) / 0,0400= **Euro 31.800,00c.t. = Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 1:

Somma Valore di mercato

immobile n. 1 + immobile n. 9

€ 221.100,00 + € 31.800,00 = **€ 252.900,00 = Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**



LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12
IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 90,02¹⁹(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 593,52**
Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 593,52 x 12 mesi = **Euro 7.120,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 7.120,00c.t.

¹⁹ Mq. 84,73(superficie convenzionale appartamento e cantinola) + mq. 5,29(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 90,02 Superficie convenzionale totale.**

per cui:

Va = Euro (7.120,00 x 0,86) / 0,0260= **Euro 235.500,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO S1, INT. 4

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 21,20(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 149,46**

Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 149,46 x 12 mesi = **Euro 1.795,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.795,00c.t.

per cui:

Va = Euro (1.795,00 x 0,86) / 0,0400= **Euro 38.600,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**



CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 2:

Somma Valore di mercato

immobile n. 2 + immobile n. 6

€ 235.500,00 + € 38.600,00 = **€ 274.100,00** = **Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13
IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/S1, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 100,24²⁰(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 646,54** **Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 646,54 x 12 mesi = **Euro 7.760,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 7.760,00c.t.

per cui:

Va = Euro (7.760,00 x 0,86) / 0,0260= **Euro 256.700,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO S1, INT. 10

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 17,52 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 123,50**
Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 123,50 x 12 mesi = **Euro 1.480,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.480,00c.t.

per cui:

Va = Euro (1.480,00 x 0,86) / 0,0400= **Euro 31.800,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 3:

Somma Valore di mercato

immobile n. 3 + immobile n. 10

€ 256.700,00 + € 31.800,00 = **€ 288.500,00** = **Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

²⁰ Mq. 98,94(superficie convenzionale appartamento e cantinola) + mq. 1,30(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 100,24 Superficie convenzionale totale.**



LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6
IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO TERRA/SI, SCALA "B"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 73,57²¹(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 474,52**
Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 474,52 x 12 mesi = **Euro 5.695,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 5.695,00c.t.

per cui:

Va = Euro (5.695,00 x 0,86) / 0,0260= **Euro 188.400,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO SI, INT. 8

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 14,48 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 102,08**
Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 102,08 x 12 mesi = **Euro 1.225,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.225,00c.t.

per cui:

Va = Euro (1.225,00 x 0,86) / 0,0400= **Euro 26.350,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

²¹ Mq. 68,58(superficie convenzionale appartamento e cantinola) + mq. 4,99(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 73,57 Superficie convenzionale totale.**



CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 4:

Somma Valore di mercato

immobile n. 4 + immobile n. 8

€ 188.400,00 + € 26.350,00 = € **214.750,00** = **Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14
IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO PRIMO/S1, SCALA "B"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 92,74²²(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 598,17**
Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 598,17 x 12 mesi = **Euro 7.180,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 7.180,00c.t.

per cui:

Va = Euro (7.180,00 x 0,86) / 0,0260 = **Euro 237.500,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.**

IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO S1, INT. 7

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 18,72 (Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 131,97**
Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 131,97 x 12 mesi = **Euro 1.585,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**



²² Mq. 91,20(superficie convenzionale appartamento e cantinola) + mq. 1,54(superficie convenzionale scoperta) = **Mq. 92,74 Superficie convenzionale totale.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.585,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (1.585,00 \times 0,86) / 0,0400 = \text{Euro } 34.100,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 5:

Somma Valore di mercato

immobile n. 5 + immobile n. 7

$\text{€ } 237.500,00 + \text{€ } 34.100,00 = \text{€ } 271.600,00 = \text{Valore di mercato degli immobili elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$

LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA ATTILIO PERRONE CAPANO (EX VIA DOMENICO COLASANTO), PIANO S1, INT. 15

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq} \times \text{mese } 7,05 \times \text{mq. } 19,05 \text{ (Superficie convenzionale Totale)} = \text{Euro/mese } 134,30$

Valore locativo mensile dell'immobile.

$\text{Euro/mese } 134,30 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 1.610,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.610,00c.t.

per cui:

$V_a = \text{Euro } (1.610,00 \times 0,86) / 0,0400 = \text{Euro } 34.600,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.}$



-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI-
CONSIDERATI COME IN PIENA PROPRIETÀ

-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, costituito dai sei Lotto come formulati corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà e adeguati secondo lo stato urbanistico e legale in cui essi si trovano:

LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4
IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N.19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"

Euro (234.150,00 + 221.100,00) / 2 = **Euro 227.600,00c.t.** Valore di stima

IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO SI, INT. 9

Euro (36.850,00 + 31.800,00) / 2 = **Euro 34.300,00c.t.** Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 1:

Somma Valore di mercato

immobile n. 1 + immobile n. 9

€ 227.600,00 + € 34.300,00 = **€ 261.900,00c.t.** = Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 261.950,00 x (1-0,40) = Euro 157.170,00 Valore di stima della piena proprietà.

Infine il valore precedentemente determinato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e abbattimento forfettario per



la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 5% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 157.170,00 x 0,95 = Euro 149.311,00c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4

IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

Euro 150.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12

IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Euro (273.000,00 + 235.500,00) / 2 = **Euro 254.250,00c.t.** Valore di stima

IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO SI, INT. 4

Euro (44.600,00 + 38.600,00) / 2 = **Euro 41.600,00c.t.** Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 2:

Somma Valore di mercato

immobile n. 2 + immobile n. 6

€ 254.250,00 + € 41.600,00 = **€ 295.850,00c.t.** = Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 295.850,00 x (1-0,40) = Euro 177.510,00 Valore di stima della piena proprietà.



Infine il valore precedentemente determinato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 5% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 177.510,00 x 0,95 = Euro 168.634,00c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12

IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

Euro 168.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13

IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Euro (250.250,00 + 256.700,00) / 2 = **Euro 253.500,00c.t.** Valore di stima

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO SI, INT. 10

Euro (36.850,00 + 31.800,00) / 2 = **Euro 34.300,00c.t.** Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 3:

Somma Valore di mercato

immobile n. 3 + immobile n. 10

€ 253.500,00 + € 34.300,00 = **€ 287.800,00c.t.** = Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al

40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 287.800,00 x (1-0,40) = Euro 172.680,00 **valore di stima della piena proprietà.**

Infine il valore precedentemente determinato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 5% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 172.680,00 x 0,95 = Euro 164.046,00 **c.t. Valore commerciale della piena proprietà.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13

IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

Euro 164.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6

IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO TERRA/SI, SCALA "B"

Euro (199.600,00 + 188.400,00) / 2 = **Euro 194.000,00c.t.** Valore di stima

IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO SI, INT. 8

Euro (30.500,00 + 26.350,00) / 2 = **Euro 28.400,00c.t.** Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 4:

Somma Valore di mercato

immobile n. 4 + immobile n. 8

€ 194.000,00 + € 28.400,00 = **€ 222.400,00c.t.** = Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 222.400,00 x (1-0,40) = Euro 133.440,00 **Valore di stima della piena proprietà.**

Infine il valore precedentemente determinato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 5% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 133.440,00 x 0,95 = Euro 126.768,00 **c.t. Valore commerciale della piena proprietà.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6

IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

Euro 127.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14

IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO PRIMO/S1, SCALA "B"

Euro (231.400,00 + 237.500,00) / 2 = **Euro 234.450,00c.t.** Valore di stima

IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 7

Euro (39.400,00 + 34.100,00) / 2 = **Euro 36.750,00c.t.** Valore di stima

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 5:

Somma Valore di mercato

immobile n. 5 + immobile n. 7

€ 234.450,00 + € 36.750,00 = **€ 271.200,00c.t.** = Valore della piena proprietà.

Il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 271.200,00 x (1-0,40) = Euro 162.720,00 Valore di stima della piena proprietà.

Infine il valore precedentemente determinato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 5% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 162.720,00 x 0,95 = Euro 154.584,00c.t. Valore commerciale della piena proprietà.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14

IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

Euro 155.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 15

Euro (40.100,00 + 34.600,00) / 2 = **Euro 37.350,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente calcolato, va ulteriormente corretto per un

coefficiente di riduzione che tenga conto dello stato urbanistico abusivo dell'immobile, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 40% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 37.350,00 x (1-0,40) = Euro 22.410,00 **valore di stima della piena proprietà.**

Infine il valore precedentemente determinato, va ulteriormente corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 5% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

Euro 22.410,00 x 0,95 = Euro 21.290,00 **c.t. Valore commerciale della piena proprietà.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

Euro 21.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

23. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Relativamente a tale quesito, occorre precisare come ampiamente illustrato nei capitoli che precedono, che gli immobili pignorati fanno parte di un intero edificio per il quale allo stato attuale risulta privo di un titolo abilitativo amministrativo valido e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità.



Stante l'attuale scenario Urbanistico, l'intero fabbricato e quindi gli immobili pignorati, **risultano non suscettibili di sanatoria**, inoltre il ripristino dello stato dei luoghi non è perseguibile poiché, esso andrebbe ad incidere su un complesso di unità immobiliari autonome ed appartenenti a diversi soggetti.

Parimenti, non ha senso determinare il valore dell'area di sedime degli immobili pignorati, poiché essi fanno parte di un più ampio fabbricato costituito da beni e servizi comuni.

Infine, considerata la non sanabilità dei beni pignorati, il valore d'uso degli stessi può essere tranquillamente stimato, seppure approssimativamente, per un periodo di media durata pari al a circa 15 anni.

La metodologia estimativa adottata dall'esperto si è concretata nella determinazione del "valore d'uso" degli immobili pignorati nelle more dell'eventuale demolizione della costruzione di appartenenza o del relativo atto definitivo di acquisizione dello stesso al patrimonio del comune, finalizzato alla sua demolizione, ovvero destinato ad altra utilizzazione di interesse pubblico dei beni.

La scelta di questo criterio scaturisce dalle precedenti considerazioni sulla regolarità amministrativa del fabbricato (realizzato in base a DIA poi annullata dal Consiglio di Stato), sulla pendenza di una Ordinanza di demolizione e sulle problematiche connesse alla possibilità di conseguire la sanatoria.

Dal punto di vista estimativo il corrispettivo per l'uso di un immobile equivale al canone di locazione.

La determinazione del "valore d'uso" presuppone, pertanto, l'individuazione:

- ❖ dell'attuale più probabile valore di locazione dell'immobile;
- ❖ del presumibile periodo d'uso.

Si procederà secondo quest'ordine.

Gli immobili pignorati sono costituiti da 5 appartamenti per civile abitazione muniti di cantinole di pertinenze e di 6 box-auto la cui finalità era quello di



destinarli in ogni caso quali pertinenza degli appartamenti poiché realizzati ai sensi della legge 122/89 (legge Tognoli).

È noto che l'appetibilità di mercato di questi tipi d'immobili specie nella zona di appartenenza è altissima.

Per il calcolo del più probabile valore di locazione degli immobili pignorati, si è fatto ancora una volta riferimento ai 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. Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 80, ho evinto che per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, quindi di tipo “RESIDENZIALE” o “BOX” posti in zona Periferica/Via Epomeo Codice di zona D33 del Comune di Napoli (*fascia in cui è compresa Via IV Novembre*) di tipo civili in stato di conservazione normale, indica valori locativi per appartamenti variabili da un massimo di 7,70 €/mq. ad un minimo di 5,20 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 6,45** mentre per i *box* indica valori di mercato variabili da un massimo di 8,40 €/mq. ad un minimo di 5,70 €/mq. con un valore medio pari a **€/mq. 7,05**.



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 balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantinole, posti-auto, o utilizzazioni similari.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie convenzionale complessiva dei beni pignorati, meglio analiticamente calcolata nel capitolo 22. che precede, è stato determinato il valore locativo mensile dei singoli beni.

Altro elemento che concorre alla determinazione del “Valore d’uso” di un bene e senza dubbio l’individuazione del periodo d’uso dell’immobile sino alla prevedibile data dell’abbattimento o della materiale e definitiva acquisizione a patrimoni Comunale per destinarlo all’interesse pubblico e quindi sottrarlo dal naturale proprietario, tale periodo si configura come l’operazione certamente più complicata ed aleatoria.

Le informazioni assunte presso l’Ufficio Antiabusivismo del Comune possono essere così sintetizzate: al momento, nessuno è in grado di dire quando saranno materialmente eseguite le ordinanze di demolizione dei fabbricati, poiché la questione dipende da numerosi fattori, tra cui, in primis, la disponibilità di fondi ed il cronoprogramma delle demolizioni già stabilite.

Al sottoscritto è stato precisato che allo stato attuale le risorse economiche per gli interventi di demolizione forzata non ci sono, e che non è dato sapere se (ed in che misura) tali fondi saranno stanziati in futuro, vista la ben nota criticità della situazione finanziaria del Comune di Napoli.

A questo primo fattore se ne aggiungono altri, anch’essi oggettivamente imponderabili, e cioè la concreta volontà politica di dare corso ad operazioni del genere (mirate e non), in ragione delle possibili problematiche di carattere sociale (ancorché in questo caso si dovrebbe abbattere un’ampia porzione di un fabbricato adibito a civili abitazioni), coinvolgendo anche altre unità immobiliari delle quali non è dato conoscere lo stato dell’iter amministrativo, l’eventuale promulgazione di altre leggi in materia (cioè altri condoni), le consuete lungaggini burocratiche della macchina amministrativa.

Il caso in esame si configura, in tal senso, come un “significativo” punto



sperimentale, infatti l'Ordinanza di demolizione risale a circa 8 anni fa ed è giunta a ben oltre 7 anni dalla presentazione della DIA su cui titolo annullato fu realizzato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati oltre altre unità immobiliari, nel totale stimo parlando di una vicenda giudiziaria Amministrativa che è in essere già da ben 15 anni; soltanto nel 2016 il Consiglio di Stato pare abbia dato un definitivo termine alla vicenda ma da allora sono circa ben 3 anni che si attende che il Comune di Napoli dia corso ad almeno all'immissione in possesso materiale e giuridico del bene, nelle more degli atti di acquisizione dello stesso al patrimonio del comune, finalizzato alla sua demolizione, ovvero destinato ad altra utilizzazione di interesse pubblico. Tutto ciò per dire, insomma, che qualsiasi previsione potrebbe rivelarsi azzardata (in un senso o nell'altro).

I fatti accaduti in passato autorizzano ad ipotizzare che possano passare anche altri 15-20 anni prima che la vicenda volga al termine.

Ciò posto, la formula da applicare per ricavare il "Valore d'uso" è la seguente.

$$Vu = Cl \times t$$

dove:

Vu = Valore d'uso dell'immobile da calcolare;

Cl = Reddito annuo di locazione lordo;

t = presumibile periodo d'uso.

In conclusione, dunque, la risposta al quesito può essere così sintetizzata:

LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4
IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

IMMOBILE N. 1 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 4 - CAT. A/2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE CIV. N.19, PIANO TERRA/SI, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 86,35(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese**

556,95Valore locativo mensile dell'immobile.



Euro/mese 556,95 x 12 mesi = **Euro 6.685,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 6.685,00c.t.

per cui:

$V_u = \text{Euro } (6.685,00 \times 15) = \text{Euro } 100.275,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$

IMMOBILE N. 9 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 30 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 9

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq} \times \text{mese } 7,05 \times \text{mq. } 17,50_{(\text{Superficie convenzionale Totale})} = \text{Euro/mese } 123,40$

Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 123,40 x 12 mesi = **Euro 1.480,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.480,00c.t.

per cui:

$V_u = \text{Euro } (1.480,00 \times 15) = \text{Euro } 22.200,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 1:

Somma Valore di mercato

immobile n.1 + immobile n.9

$\text{€ } 100.275,00 + \text{€ } 22.200,00 = \text{€ } 122.475,00 = \text{Valore di mercato degli}$

immobili elaborato in base al valore d'uso.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 1

IMMOBILE 1 - Appartamento Scala A Piano Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 4

IMMOBILE 9 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 30

Euro 122.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12
IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

IMMOBILE N. 2 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 12 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 90,02_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese**

593,52 Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 593,52 x 12 mesi = **Euro 7.120,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 7.120,00c.t.

per cui:

Vu = Euro (7.120,00 x 15) = **Euro 106.800,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.**

IMMOBILE N. 6 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 25 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 4

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 21,20_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 149,46**

Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 149,46 x 12 mesi = **Euro 1.795,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.795,00c.t.

per cui:

Vu = Euro (1.795,00 x 15) = **Euro 26.900,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 2:

Somma Valore di mercato

immobile n. 2 + immobile n. 6



€ 106.800,00 + € 26.900,00 = € **133.700,00** = **Valore di mercato degli immobili elaborato in base al valore d'uso.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 2

IMMOBILE 2 - Appartamento Scala A Piano Primo/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 12
IMMOBILE 6 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 25

Euro 133.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/SI-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13
IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

IMMOBILE N. 3 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 13 – CAT. A2
NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. N. 19, PIANO PRIMO/SI, SCALA "A"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 100,24_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 646,54** **Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 646,54 x 12 mesi = **Euro 7.760,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 7.760,00c.t.

per cui:

Vu = Euro (7.760,00 x 15) = **Euro 116.400,00c.t.** = **Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.**

IMMOBILE N. 10 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 31 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO SI, INT. 10

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 17,52_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 123,50** **Valore locativo mensile dell'immobile.**

Euro/mese 123,50 x 12 mesi = **Euro 1.480,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.480,00c.t.



per cui:

$V_u = \text{Euro } (1.480,00 \times 15) = \text{Euro } 22.200,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 3:

Somma Valore di mercato

immobile n. 3 + immobile n. 10

$\text{€ } 116.400,00 + \text{€ } 22.200,00 = \text{€ } 138.600,00 = \text{Valore di mercato degli immobili elaborato in base al valore d'uso.}$

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 3

IMMOBILE 3 - Appartamento Scala A Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 13

IMMOBILE 10 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 31

Euro 138.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6

IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

IMMOBILE N. 4 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 6 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO TERRA/SI, SCALA "B"

Calcolo del valore locativo mensile:

$\text{Euro/mq} \times \text{mese } 6,45 \times \text{mq. } 73,57_{(\text{Superficie convenzionale Totale})} = \text{Euro/mese } 474,52$
Valore locativo mensile dell'immobile.

$\text{Euro/mese } 474,52 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 5.695,00\text{c.t.} = \text{Valore locativo annuo dell'immobile.}$

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 5.695,00c.t.

per cui:

$V_u = \text{Euro } (5.695,00 \times 15) = \text{Euro } 85.425,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$

IMMOBILE N. 8 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 29 – CAT. C/6

NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO SI, INT. 8

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 14,48(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 102,08**

Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 102,08 x 12 mesi = **Euro 1.225,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.225,00c.t.

per cui:

Vu = Euro (1.225,00 x 15) = **Euro 18.350,00c.t. = Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.**

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 4:

Somma Valore di mercato

immobile n. 4 + immobile n. 8

€ 85.425,00 + € 18.350,00 = **€ 103.775,00 = Valore di mercato degli**

immobili elaborato in base al valore d'uso.

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 4

IMMOBILE 4 - Appartamento Scala B Terra/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 6

IMMOBILE 8 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 29

Euro 103.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14

IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

IMMOBILE N. 5 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 14 – CAT. A2

NAPOLI – VIA QUATTRO NOVEMBRE, CIV. 21, PIANO PRIMO/S1, SCALA "B"

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 6,45 x mq. 92,74(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese**

598,17Valore locativo mensile dell'immobile.



Euro/mese 598,17 x 12 mesi = **Euro 7.180,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 7.180,00c.t.

per cui:

$V_u = \text{Euro } (7.180,00 \times 15) = \text{Euro } 107.700,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$

IMMOBILE N. 7 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 28 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 7

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 18,72(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 131,97**

Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 131,97 x 12 mesi = **Euro 1.585,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.585,00c.t.

per cui:

$V_u = \text{Euro } (1.585,00 \times 15) = \text{Euro } 23.750,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$



CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEL LOTTO 5:

Somma Valore di mercato

immobile n. 5 + immobile n. 7

€ 107.700,00 + € 23.750,00 = **€ 131.450,00 = Valore di mercato degli**

immobili elaborato in base al valore d'uso

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 5

IMMOBILE 5 - Appartamento Scala B Piano Primo/S1-sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 14

IMMOBILE 7 - Box - Piano Seminterrato - sez. SOC fogl. 5 p.lla 1295 sub 28

Euro 131.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.

LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

IMMOBILE N. 11 – FOGLIO 5– SEZ. SOC – PARTICELLA 1295 – SUB 36 – CAT. C/6
NAPOLI – VIA DOMENICO COLASANTO, PIANO S1, INT. 15

Calcolo del valore locativo mensile:

Euro/mq x mese 7,05 x mq. 19,05_(Superficie convenzionale Totale) = **Euro/mese 134,30**

Valore locativo mensile dell'immobile.

Euro/mese 134,30 x 12 mesi = **Euro 1.610,00c.t.** = **Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari a €uro 1.610,00c.t.

per cui:

$V_u = \text{Euro } (1.610,00 \times 15) = \text{Euro } 24.150,00\text{c.t.} = \text{Valore di mercato dell'immobile elaborato in base al valore d'uso.}$

valore che viene arrotondato a:

LOTTO 6

IMMOBILE 11 - Box - Piano Seminterrato - sez. - SOC - fogl. 5 - p.lla 1295 - sub 36

Euro 24.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE.



In definitiva i valori dei lotti calcolati secondo il metodo del “Valore d’uso” non differiscono di molto rispetto a quelli precedentemente calcolati applicando.

24. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Gli immobili oggetto della presente procedura, non rientrano nella casistica che interessa il quesito posto.

-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 18/03/2019

Il C.T.U.
(Geom. Luigi Di Micco)



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'L. Di Micco'. To the right of the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the following text: 'ALBO DEI GEOMETRI della PROVINCIA di NAPOLI' around the perimeter, 'GEOM.' at the top, 'DI MICCO' in the center, 'LUIGI' below it, and 'ALBO N. 4942' at the bottom.

Segue elenco allegati.

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Istanza di proroga dei termini di deposito della c.t.u. del 10/04/2014 e relativa autorizzazione di proroga del G.E.;*
- Allegato n° 2. Istanza di istruzioni circa il proseguimento delle attività peritali del 12/10/2014 e relativo Verbale di Udienza del 14/10/2014;*
- Allegato n° 3. Verbale di Udienza del 03/03/2015;*
- Allegato n° 4. Relazione preliminare depositata in data 27/09/2015 e relativo Verbale di Udienza del 29/09/2015;*
- Allegato n° 5. Verbale di Udienza del 15/03/2016;*
- Allegato n° 6. Verbale di Udienza del 25/10/2016;*
- Allegato n° 7. Verbale di Udienza del 06/06/2017;*
- Allegato n° 8. Istanza di proroga dei termini di deposito della c.t.u. del 14/01/2018 e relativa autorizzazione di proroga del G.E.;*
- Allegato n° 9. Verbale di Udienza del 13/11/2018;*
- Allegato n° 10. Copie racc.te con prova di spedizione relative alla comunicazione alle parti della data di sopralluogo presso gli immobili pignorati;*
- Allegato n° 11. Originale del Verbale di sopralluogo del giorno 14.07.2014 e relativi allegati;*
- Allegato n° 12. Originale del Verbale di sopralluogo del giorno 08.06.2015;*
- Allegato n° 13. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 26.09.2017 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 14. Originale del Verbale di sopralluogo del giorno 04.01.2018;*
- Allegato n° 15. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 11.01.2018 dal Custode Giudiziario;*

- Allegato n° 16. Copia Atto di compravendita del 04.04.2005 rep. 145791 racc. 20102, per Notaio dott.ssa Alessandra Del Balzo e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 17. Certificato storico di Camera di Commercio della società [REDACTED]*
- Allegato n° 18. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di “Costituzione di Vincolo di Destinazione” a favore del “Comune di Napoli” nn. 5420/3785 del 15.03.2001;*
- Allegato n° 19. Visura Ipotecaria telematica relativa alla formalità d’ipoteca volontaria nn. 45874/17869 del 13.10.2006;*
- Allegato n° 20. Visura Ipotecaria telematica relativa alla trascrizione di domanda giudiziale nn. 7434/5306 del 18.03.2011;*
- Allegato n° 21. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] [REDACTED]” nn. 20387/14135 del 14.07.2011;*
- Allegato n° 22. Visura Ipotecaria telematica generale dell’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 1” relativa al periodo dal 12/04/2005 al 04/05/2018 eseguita sulla società debitrice esecutata;*
- Allegato n° 23. Visure Ipotecastiche telematiche generali dell’Agenzia del Territorio Napoli 1 con restrizione agli immobili pignorati relativa al periodo dal 12/04/2005 al 01/01/1980 eseguita sui soggetti dante causa della società debitrice;*
- Allegato n° 24. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell’Immobile n. 1 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 4;*
- Allegato n° 25. Visura storica e Planimetria catastale attuali*

- dell'Immobile n. 2 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 12;*
- Allegato n° 26. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 3 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 13;*
- Allegato n° 27. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 4 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 6;*
- Allegato n° 28. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 5 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 14;*
- Allegato n° 29. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 6 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 25;*
- Allegato n° 30. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 7 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 28;*
- Allegato n° 31. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 8 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 29;*
- Allegato n° 32. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 9 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 30;*
- Allegato n° 33. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 10 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 31;*
- Allegato n° 34. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 11 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 36;*
- Allegato n° 35. Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'Immobile n. 12 -Sez. SOC, fogl. 5, p.lla 1295, sub. 40;*
- Allegato n° 36. LOTTO N. 1 – Grafico dell'Immobili n. 1 e n. 9 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 4 e sub 30;*
- Allegato n° 37. LOTTO N. 2 – Grafico dell'Immobili n. 2 e n. 6 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 12 e sub 25;*
- Allegato n° 38. LOTTO N. 3 – Grafico dell'Immobili n. 3 e n. 10 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 13 e sub 31;*
- Allegato n° 39. LOTTO N. 4 – Grafico dell'Immobili n. 4 e n. 8 foglio 5,*

- sez. SOC, p.lla 1295, sub 6 e sub 29;*
- Allegato n° 40. LOTTO N. 5 – Grafico dell'Immobili n. 5 e n. 7 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 14 e sub 28;*
- Allegato n° 41. LOTTO N. 6 – Grafico dell'Immobilie n 11 foglio 5, sez. SOC, p.lla 1295, sub 36;*
- Allegato n° 42. Copia Nota successione den. 922 vol. 2041 trascritta in data 30.6.1971 ai nn. 31449/23398;*
- Allegato n° 43. Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36252/25144 accettazione tacita dell'eredità di*

- Allegato n° 44. Copia Nota successione den. 191 vol. 2 del 12.03.2003 trascritta l'11.04.2003 ai nn. 8575/5605 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 45. Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36257/25149 accettazione tacita dell'eredità di*

- Allegato n° 46. Copia Nota successione den. 4941 vol. 4131 del 29.06.1999 trascritta in data 20.06.2002 ai nn. 17725/12979 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 47. Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36254/25146 accettazione tacita dell'eredità di*

- Allegato n° 48. Copia Nota successione den. 4942 vol. 4131 del 29.06.1999 trascritta in data 20.06.2002 ai nn. 17726/12980 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 49. Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36256/25148 accettazione tacita dell'eredità di*


- Allegato n° 50. Copia Testamento pubblicato con verbale del Notaio Giuseppe Grasso del 15.05.1995 repertorio 20371 trascritto in data 18.05.1995 ai nn. 8862/5959 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 51. Copia Nota successione den. 5898 vol. 3749 del 07.07.1995 trascritta in data 22.12.2008 ai nn. 51704/35756 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 52. Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36255/25147 accettazione tacita dell'eredità di*

- Allegato n° 53. Copia Nota successione den. 5 vol. 10212 del 17.11.1983 trascritta in data 22.03.1984 ai nn. 7488/5950 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 54. Copia Nota trascrizione del 06.12.2013 ai nn. 36253/25145 accettazione tacita dell'eredità di*

- Allegato n° 55. Copia Note trascrizione della denunziata successione del 18.12.1940 n.890 vol.1002 e relativo titolo trascritto il 17.03.1941 ai nn. 4443-4444-4445/2881-2882-2883;*
- Allegato n° 56. Copia Atto di divisione trascritto in data 16.09.1946 ai nn. 18173-4-5-6-7-8/13200-1-2-3-4-5 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 57. Estratto di Mappa Catastale foglio 126 p.lla 1295 del Comune di Napoli;*
- Allegato n° 58. Procedura DO.C.FA. relativa a Denuncia di Variazioni per Ultimazione di Fabbricato Urbano dei Subb. 4, 12, 13, 6 e 14 fogl. 5 p.lla 1295;*
- Allegato n° 59. Copia del contratto preliminare di vendita del 24.01.2015*

stipulato tra la società debitrice e il sig. sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la promessa di vendita del sub 12;

Allegato n° 60. Stanziamento Contributo del Commissario di Governo del 10.11.1981 n. 22264/1.19.NA;

Allegato n° 61. “DELEGA” ai sensi dell’Ordinanza 80 legge 219/81 del 13.01.1982;

Allegato n° 62. Delibera di Consiglio Comunale del 11/03/1983 n. 1;

Allegato n° 63. Sentenza TAR Campania n. 52 del 05/02/1985;

Allegato n° 64. Pratica Edilizia n. 653/91;

Allegato n° 65. Denuncia di Inizio Attività acquisita con protocollo n. 701/2004 presso Municipalità Pianura/Soccavo in data 25.03.2004;

Allegato n° 66. Processo di Verbale di Dissequestro della Procura della Repubblica di Napoli del 24.09.2004;

Allegato n° 67. Ordinanza del PM di non convalida dei Verbali di sequestro del 21 e 24 luglio 2006;

Allegato n° 68. Variante DIA in corso d’opera del 06.11.2006;

Allegato n° 69. Decreto di Sequestro preventivo della Procura della Repubblica del Tribunale di Napoli del 08.01.2009;

Allegato n° 70. Notifica provvedimento di “DECADENZA” della DIA N. 24/04 emesso dalla Municipalità Pianura/Soccavo in data 29.09.2010;

Allegato n° 71. Notifica provvedimento dirigenziale di demolizione n. 19 del 09.02.2011 emesso dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli;

Allegato n° 72. Sentenza del TAR Campania n.5418 del 27/11/2013;

Allegato n° 73. Sentenza del TAR Campania n. 303 del 16/10/2014;

Allegato n° 74. Sentenza n. 11724 del 2014 della quarta Sezione Penale

del Tribunale di Napoli;

- Allegato n° 75. Sentenza del Consiglio di Stato n. 01426 del 19/03/2015;*
- Allegato n° 76. Sentenza del Consiglio di Stato n. 01752 del 07/04/2015.*
- Allegato n° 77. Sentenza del Consiglio di Stato n. 02874/2016 del 28.06.2016;*
- Allegato n° 78. Stralcio Tav. 6 Zonizzazione foglio 13 inquadramento Urbanistico; Cartografia di inquadramento Urbanistico a colori; Normativa di riferimento;*
- Allegato n° 79. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*
- Allegato n° 80. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- Allegato n° 81. Rilievo Fotografico.*