Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione

G.E. dott. Salvatore Di LONARDO

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 308/2016 promosso

da [redacted] in danno della [redacted]

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

redatta con i disposti della legge n. 132-2015

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel.[redacted] 80142 Napoli
Via Calvanese, 68 - tel. 081 869 54 46 - 80021 Afragola (NA)

Premessa

Con provvedimento del 20 ottobre 2017, il G.E. dott. Salvatore Di LONARDO, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, con domicilio professionale in Napoli Via Toledo, 429 e studio in Afragola alla Via Calvanese, 68, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 308/2016 dell'R.G.E. promossa da [redacted] in danno della [redacted]

Il 26 ottobre 2017, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, notaio dott. Michele NASTRI, fu fissato l'accesso ai beni pignorati per il 28 novembre 2017 ore 15,00.

Nella data fissata, l'accesso ai beni si tenne regolarmente, le operazioni peritali, rilievi planimetrici e fotografici nonché la raccolta di tutte le notizie necessarie all'espletamento del mandato, furono eseguite senza alcun ostacolo, per complessivi 6 accessi, espletati, il primo alla presenza sia del custode giudiziario che del signor [redacted] e gli altri 5 del solo rappresentante del debitore (*cfr. verbali allegati*).

espletamento del mandato

1. ***verifica**, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c;*

Agli atti del processo è depositato un certificato notarile redatto dal notaio [redacted] da Napoli, in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, **al netto delle successive variazioni e ad esclusione delle due unità identificate in catasto sez. SCA, Foglio 13, particella 158, sub 40 e 41**, corrispondono a quelli riportati nei titoli di provenienza (*compravendita per notaio* [redacted] *del 24 giugno 2004 rep.* [redacted] *compravendita per notaio* [redacted] *del 7 giugno 2006, rep.* [redacted].

In relazione alla provenienza ed alla identificazione ipocatastale delle due unità immobiliarI pignorate, identificate in catasto sez. SCA, Foglio 13, particella n. 158, subalterni 40 e 41, **è necessario precisare che la provenienza non è riportata nella certificazione sostitutiva depositata in atti dal creditore procedente**.

La costituzione catastale dei due immobili è avvenuta il 20 dicembre 2006 (*due anni e mezzo dopo l'acquisto del fabbricato da parte del debitore con atto del 24 giugno 2004*), utilizzando la causale di beni edificati su area di corte facenti parte di un fabbricato già esistente.

In realtà le due unità immobiliari, seppur riportate in catasto come porzioni del fabbricato identificato con la particella n. 158 del foglio 13, non esistono, come facilmente riscontrabile oltre che dall'ispezione sui luoghi, anche dalla consultazione degli elaborati planimetrici (*schema della suddivisione in subalterni del fabbricato*), allegati alla relazione notarile depositata dal creditore procedente.

Probabilmente le due unità immobiliari sono allocate in adiacenza al fabbricato di cui è parte l'immobile correttamente pignorato identificato in catasto sez. SCA, Foglio 13, particella n. 158, sub 10; in particolare potrebbe trattarsi della consistenza immobiliare identificata in catasto terreni al foglio 36, particelle nn. 160 e 162 correlate al catasto fabbricati rispettivamente con gli identificativi sez. SCA, foglio 13, particelle nn. 615 e 616, (*in ditta rispettivamente a tal* [redacted] *e* [redacted].), entrambe mai riconducibili alla società debitrice esecutata.

2. ***predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, nel caso di terreni, i certificati di destinazione urbanistica; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale;*

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità trascritte in data anteriore al pignoramento per cui si procede, non opponibili all'acquirente:

- ipoteca volontaria iscritta il 9 agosto 2007 ai nn. [redacted] per l'importo complessivo di € 3.500.000,00 di cui € 1.750.000,00 per capitale a favore della [redacted] con sede in Verona, in virtù di erogazione mutuo, contro il debitore [redacted] gravante solo sui beni oggetto della presente (*sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub 10, 40 e 41*);

- ipoteca volontaria iscritta il 28 febbraio 2008 ai nn. [redacted] per l'importo complessivo di € 8.000.000,00 di cui € 4.000.000,00 per capitale a favore della [redacted] con sede in Verona, in virtù di erogazione mutuo, contro il debitore [redacted] gravante solo sui beni oggetto della presente (*sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub 1 oggi frazionato in sub 2, 3 e 4, oltre al terreno riportato in catasto terreni al foglio 58, particella 554*);
- trascrizione di pignoramento immobiliare in data 4 maggio 2016 ai nn. [redacted] a favore del creditore procedente, [redacted] e contro il debitore esecutato, [redacted] gravante sui beni oggetto della presente (*sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub 10 - sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub 2, 3 e 4, ex sub 1 e terreno foglio 58, particella 554*).

Si rende necessario precisare, seppur ad esuberanza, che le unità immobiliari pignorate identificate in catasto alla sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub 40 e 41, non sono oggetto della presente perizia di stima in quanto dai sopralluoghi effettuati in loco i beni in questione, nel fabbricato identificato con la particella n. 158, non esistono.

Per la corretta identificazione dei beni pignorati, è stato acquisito lo stralcio delle mappe catastali di zona, dove si evince univocamente la posizione dei fabbricati rispetto alle particelle indicate nel pignoramento.

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricati urbani, per il trasferimento non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto nel caso del trasferimento di terreni.

Relativamente ai titoli di provenienza dei beni pignorati è stata reperita, ed allegata alla presente, copia dei due atti di compravendita redatti rispettivamente dal notaio [redacted] il 24 giugno 2004, repertorio n. [redacted] notaio [redacted] del 7 giugno 2006, repertorio n. [redacted]

3. ***descriva***, *previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, superficie calpestabile, confini, caratteristiche interne ed esterne, dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

Il pignoramento colpisce due distinti immobili posti in due diverse zone della città di Napoli, la prima composta da 4 porzioni non autonomamente utilizzabili (*sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub 2, 3 e 4, ex sub 1 e terreno foglio 58, particella 554,* ***immobile n. 1 - lotto n. 1 della presente***), allocato nei pressi dello svincolo aeroporto della tangenziale di Napoli ed a cui si

accede dai civici n. 40 e 41 di Largo Santa Maria del Pianto.

Il secondo immobile pignorato (*sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub 10,* ***immobile n. 2 - lotto n. 2 della presente***) è posto nella zona di espansione nord ovest del quartiere Capodichino, al piano seminterrato del fabbricato di via Francesco FEO, 11, allo stesso si accede esclusivamente da due varchi carrabili posti sul retro del fabbricato (*lato ovest*), non contrassegnati da numeri civici, non esistendo collegamenti diretti con il fabbricato e/o con le scale dello stesso (*queste ultime contrassegnate con il civico n. 11 di via Francesco FEO*).

Gli immobili costituenti il lotto n. 1 (*tre porzioni di fabbricato ed un'area cortilizia*) nel loro insieme compongono un vasto fabbricato ad uso commerciale con annesso un cortile scoperto, distribuito sul solo piano terra; nella maggiore altezza del fabbricato esistono quattro ampi soppalchi mentre nel sottosuolo è stato realizzato un locale deposito completamente interrato che occupa una piccola zona dell'intera superficie, il tutto realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale, parte in cemento armato e parte con copertura leggera in onduline montate su capriate ad arco in ferro, sia gli ammezzati che l'interrato, non autonomamente fruibili, hanno accesso esclusivamente dal locale a piano terra.

L'immobile costituente il lotto n. 2 (*unità immobiliare ad uso artigianale*) è parte di un più vasto fabbricato di tipo tradizionale composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato oggetto della presente, adibito in parte ad abitazioni ed in parte ad attività diverse, il fabbricato fu realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato lo stesso, dotato di ascensore, non ha servizio di portineria. L'unità immobiliare oggetto della presente, non utilizza spazi condominiali del fabbricato, l'accesso avviene in modo autonomo direttamente dalla traversa posta sul lato ovest del fabbricato a mezzo di due varchi carrabili.

I cespiti, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono tutti individuati al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta alla [redacted] con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

immobile n. 1

complesso immobiliare ad uso commerciale, in buono stato di manutenzione generale, completamente ristrutturato, composto dalle tre porzioni non autonomamente utilizzabili, riportate in catasto con i sub 2, 3 e 4 ex sub 1 (*tutte pignorate*) con annesso cortile pertinenziale

(*riportato autonomamente in catasto terreni foglio 58 particella 554*), l'intera consistenza costituisce un'unica attività produttiva adibita alla vendita di autovetture composta da salone espositivo, officina per la manutenzione, parcheggio coperto e parcheggio scoperto, costituita dal solo piano terra nella cui maggiore volumetria sono ricavati quattro ampi ammezzati di cui due adibiti ad uffici, uno a magazzino ricambi ed uno a mensa, completa gli accessori un locale deposito interrato posto sotto il salone espositivo; il complesso edilizio è dotato su Largo Santa Maria del Pianto di due accessi pedonali che immettono direttamente nel salone ed uno carrabile che immette nel cortile scoperto ed a seguire nella zona officina.

Sul retro del complesso è posto un altro piccolo cortile scoperto a cui si accede oltre che dal parcheggio coperto, anche dal varco posto a destra dell'ingresso al Cimitero Britannico di Napoli, quest'ultimo contrassegnato dal civico n. 25 di Via Nuova del Campo, varco carrabile che immette in un viale ad uso comune con altre proprietà, dove alla fine è installato il cancello che immette nella proprietà esclusiva oggetto della presente, da questo piccolo cortile si accede tramite una scala in ferro anche all'ammezzato adibito a mensa.

Il complesso edilizio pignorato, attualmente è condotto in locazione, in forza di contratto di locazione del 24 giugno 2015, registrato a Pagani [redacted] dalla [redacted] sede in Napoli in Largo Santa Maria del Pianto, 40/41.

Detto compendio, costituito da vari corpi di fabbrica fra loro organicamente collegati ed organizzati per lo svolgimento di attività tipiche del commercio di autovetture ed autoveicoli leggeri oltre che per effettuare manutenzione e riparazioni degli stessi, è composto da grandi ambienti e da spazi che nel loro insieme assumono una forma pressoché trapezoidale con il lato corto prospiciente la strada e con il piano di calpestio del piano terra posto alla stessa quota dei due cortili su cui prospetta e della strada da cui si accede.

Il salone espositivo commerciale presenta la parete sul fronte strada e quella prospiciente il parcheggi scoperto, realizzate in vetro senza soluzione di continuità, tutte le altre, di tipo tradizionale, sono rifinite con pitture viniliche; la pavimentazione dell'officina e del parcheggio coperto è realizzata con piastrelle cementizie, quella dei due cortili scoperti è realizzata con manto bituminoso, quella del salone espositivo è realizzata in gres, tutti gli altri ambienti presentono le finiture delle pareti ed i pavimenti in linea con la loro destinazione, laminati, ceramiche, linoleum ecc. (*cfr. rilievo fotografico*).

Il complesso immobiliare descritto, a destinazione d'uso commerciale, così come si rileva dall'ultimo titolo edilizio (*concessione edilizia n. 303 del 5.11.1990 pratica 438/89*), è munito degli impianti elettrico ed idraulico oltre a quello di climatizzazione nel salone espositivo, completi e funzionanti, presenta le seguenti dimensioni:

- superficie totale, coperta /scoperta compresa nel perimetro, mq. 3.130,00 circa;
- salone espositivo - superficie utile mq. 850.000,00 mq. circa, e con altezza libera al controsoffitto di mt. 3,20 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*);
- cortile scoperto lato strada, superficie utile mq. 440,00 mq. circa;
- vendita autoricambi con magazzino, superficie utile mq. 135,00 mq. circa;
- corsia d'ingresso officina con stalli autovetture, superficie utile mq. 245,00 mq. circa;
- uffici e sala attesa officina, superficie utile mq. 60,00 mq. circa con altezza libera di mt. 2,95 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*);
- officina superficie utile mq. 600,00 mq. circa con altezza libera minima di mt. 5,95 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*);
- parcheggio coperto, superficie utile mq. 380,00 mq. circa;
- spogliatoi e servizi igienici, superficie utile mq. 35,00 mq. circa con altezza libera di mt. 2,95 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*);
- deposito olii, superficie utile mq. 42,00 mq. circa, con altezza libera di mt. 2,95 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*);
- cortile scoperto posteriore, superficie utile mq. 110,00 mq. circa;
- locale deposito al piano interrato, superficie utile mq. 305,00 mq. circa, con altezza libera di mt. 3,20 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*);
- uffici al piano ammezzato nel salone espositivo, superficie utile mq. 188,00 mq. circa con altezza libera di mt. 2,90 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*) e con terrazzo di mq. 40,00 circa;
- uffici al piano ammezzato nella zona dell'officina, superficie utile mq. 53,00 mq. circa con altezza libera di mt. 2,60 (*cfr. planimetria stato dei luoghi*);
- magazzino al piano ammezzato nella zona ricambi, superficie utile mq. 145,00 mq. circa;
- mensa al piano ammezzato zona parcheggio coperto, superficie utile mq. 118,00 circa superficie utile mq. 188,00 mq. circa con altezza libera di mt. 2,95 (*cfr. planimetria rilievo*).

Per tutto quanto sopra descritto, la superficie commerciale dell'intero complesso, calcolata con i criteri indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari a mq. 3.100,00 circa.

Il cespite, confinante nel suo insieme a nord con fabbricato ad uso abitativo di proprietà [redacted], riportato in catasto sez. SCA, foglio 19, particelle nn. 552 e 553, ad est con Largo Santa Maria del Pianto, a sud con il fabbricato ad uso commerciale di proprietà [redacted] riportato in catasto sez. SCA, foglio 19, particella n. 558 e ad ovest con il Cimitero Britannico di Napoli, è individuato al catasto urbano ed al catasto terreni, in ditta al debitore esecutato, [redacted] con i seguenti estremi:

- **porzione n. 1** in ditta al debitore, [redacted] - Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, piani interrato, terra e primo, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 2, categ. D/8, senza classamento, Rendita Catastale € 18.600,00;
- **porzione n. 2** in ditta al debitore, [redacted] - Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, piano terra, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 3, categ. D/8, senza classamento, Rendita Catastale € 7.030,00;
- **porzione n. 3** in ditta al debitore, [redacted] Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, piani terra e primo, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 4, categ. D/8, senza classamento, Rendita Catastale € 27.400,00;
- **porzione n. 4 -** area cortilizia allibrata in catasto terreni in ditta al debitore, [redacted] - Comune di Napoli, foglio 58, particella 554, seminativo di prima classe consistenza mq. 450, Reddito Dominicale € 8,25, Agrario € 4,18.

In riferimento alle condizioni catastali in cui versa il complesso immobiliare fin qui descritto è opportuno far presente che si rilevano almeno quattro incongruenze che possono compromettere la univoca identificazione del bene, in particolare è stato verificato che:

- le tre planimetrie catastali con cui viene identificato il complesso edilizio non rappresentano lo stato dei luoghi, lo stesso Ufficio del Territorio le ha dichiarate incongruenti come indicato a chiari lettere sulle stesse (*cfr. planimetrie catastali attuali allegate alla presente*);
- l'incongruenza delle planimetrie ha comportato un censimento del tutto avulso alle tre distinte consistenze accatastate, facendogli attribuire rendite catastali completamente estranee e sproporzionate alla tipologia immobiliare ed alla consistenza riportata dalle diverse planimetrie;
- la porzione di fabbricato adibita a parcheggio coperto (*capannone realizzato ex novo in luogo di una più vasta area cortilizia pertinenziale all'originario complesso edilizio*) non è stata mai accatastata;

- il terreno pignorato ha perso le sue caratteristiche tipologiche intrinseche, essendo stato trasformato in un'area cortilizia adibita a parcheggio scoperto ed attraverso la quale si accede alla porzione adibita ad officina.

A parere del sottoscritto, stante le incongruenze sulla natura e sulle dimensioni dei manufatti e delle aree pertinenziali che compromettono la univoca e corretta identificazione del complesso immobiliare pignorato, è necessario ed indispensabile per il buon esito della procedura esecutiva, accatastare ex novo l'intero compendio immobiliare con l'aggiornamento della mappa che preveda l'accorpamento e la trasformazione in area pertinenziale della particella di terreno pignorata, riportata in catasto al foglio 58, particella 554, identificando così, univocamente, la consistenza reale esistente e le aree scoperte pertinenziali, da cui i manufatti non possono prescindere, trattandosi di aree attraverso le quali, dalla strada si accede agli stessi.

immobile n. 2

unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, attualmente utilizzata come deposito di cose di casa, di auto non marcianti e di pezzi di ricambi d'auto, con uno stato di manutenzione generale mediocre che al momento del sopralluogo, presentava sulle pareti perimetrali segni di umidità dovute al contatto con i terrapieni esterni e da qualche infiltrazione proveniente dagli infissi in ferro alle finestre.

La stessa, posta al piano seminterrato del più vasto fabbricato con accesso diretto dalla stradina posta sul retro (*lato ovest del fabbricato*) esclusivamente a mezzo di due varchi carrabili non contrassegnati da numeri civici, si compone di un unico grande ambiente a forma di ELLE, nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati un locale per i servizi igienici e due stanze ad uso ufficio; il piano di calpestio è sottoposto a quello della strada da dove si accede di circa 1,60 mt., dislivello che viene superato con due rampe carrabili lunghe circa 9 mt., nell'immobile, allocato nell'angolo sud-ovest, è presente anche un vano di circa 25 mq. realizzato sotto la rampa carrabile che consente l'accesso dalla strada al piano superiore, ragione per cui l'altezza libera di questo locale varia da un minimo di mt. 1.40 ad un massimo di mt. 2.55.

L'immobile è dotato delle seguenti finiture, le pareti sono con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera, nel locale dei servizi igienici sono presenti zone rivestite con piastrelle in ceramica; la pavimentazione è realizzata con piastrelline in gres rosse tipiche dei

primi anni ‘60, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in ferro e vetro sono dotati di grate di protezione anch’esse in ferro, i varchi di accesso carrabili sono dotati di cancelli in ferro a doppia anta.

Il bene pignorato descritto, a destinazione d’uso di laboratorio artigianale (*destinazione riportata in catasto ma non riscontrabile dal titolo edilizio in quanto i grafici dello stesso sono irreperibili*), è munito dei soli impianti elettrico ed idraulico, il cui funzionamento non è stato accertato, presenta la sup. utile di 1.380.00 mq. circa, con due altezze libere, mt. 4,25 e mt. 4,50.

Per tutto quanto sopra descritto, la superficie commerciale dell’intero complesso, calcolata con i criteri indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari a mq. 1.500,00 circa.

L’unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al debitore, [redacted] con gli identificativi Comune di Napoli - Via Francesco FEO, 11, piano seminterrato, sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub. 10, categ. C/3, classe 4, consistenza mq. 1.380,00, Rendita Catastale € 10.690,65, confina a nord con via Francesco FEO, ad est con terrapieno del fabbricato, a sud con Via Leonardo LEO e con il terrapieno del fabbricato, ad ovest con la strada non denominata che la distacca dal complesso scolastico Nicolini - Di Giacomo.

In riferimento alle condizioni catastali in cui versa l’immobile fin qui descritto è opportuno far presente che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si rilevano due incongruenze che non compromettono la univoca identificazione del bene, ma che potrebbero creare confusione sulla consistenza del bene che sarà trasferito all’eventuale aggiudicatario, in particolare è stato verificato che:

- erroneamente sulla planimetria è stata rappresentata, sul lato ovest, la consistenza della strada di accesso come se fosse pertinenza del bene e di proprietà della soc. debitrice;
- sulla planimetria catastale, in prossimità del confine con Via Leonardo LEO è rappresentata una scala ad unico rampante che in realtà non esiste.

Anche in questo caso, soprattutto per la questione della presenza della strada nella planimetria come se facesse parte della consistenza pignorata, il sottoscritto ritiene necessario procedere a variazione catastale di aggiornamento in modo che l’aggiudicatario conosca la reale consistenza del bene pignorato.

4. ***indichi*** *tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:*

Gli immobili oggetto della presente, tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede, 4 maggio 2016, ed il ventennio precedente, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

immobile n. 1 - lotto n. 1

- il complesso immobiliare pervenne in piena proprietà al debitore, [redacted] per acquisto fattone dalla [redacted] atto di compravendita per notaio [redacted] da Napoli del 7 giugno 2006, repertorio [redacted]
- alla dante causa del debitore, il complesso immobiliare pervenne per acquisto fattone dai signori [redacted] ed altre 14 persone con atto di compravendita per notaio [redacted] da Napoli del 27 luglio 1989, rep. [redacted]

immobile n. 2 - lotto n. 2

- l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale pervenne in piena proprietà al debitore, [redacted] per acquisto fattone dalla [redacted]. con atto di compravendita per notaio [redacted] da Napoli del 24 giugno 2004, repertorio [redacted]
- alla dante causa del debitore il bene pervenne per incorporazione e fusione della [redacted] con per notaio [redacted] del 31 gennaio 1968, la [redacted], lo costruì in proprio sul suolo acquistato con atto del notaio [redacted] da Napoli del 3 maggio 1956.

I dati catastali indicati nel pignoramento (*sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 2, 3 e 4, terreno foglio 58, particella 554 -- sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub. 10*), sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nei titoli di provenienza al netto di variazioni successive all'acquisto (*compravendita per notaio* [redacted] *da Napoli del 7 giugno 2006, repertorio* [redacted] *e compravendita per notaio* [redacted] *da Napoli del 24 giugno 2004, repertorio* [redacted].

Entrambi gli immobili sono rappresentati in catasto con planimetrie che dalla loro costituzione hanno subito variazioni catastali concernenti la loro consistenza; sono state rilevate difformità tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle

stesse. Nel caso dell'immobile n. 1 le planimetrie non consentono la corretta ed univoca identificazione del complesso edilizio, mentre per l'immobile n. 2 non si rilevano incongruenze che possano compromettere l'identificazione del bene pignorato.

5. ***accerti*** *la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
   a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
   b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
   c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione sintetica dei beni contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale, i dati catastali (*indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e nei titoli di provenienza al netto delle successive variazioni*) identificano ed hanno sempre identificato, i beni oggetto della presente.

6. ***verifichi*** *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.....;*

La descrizione dei beni pignorati, presente nei titoli di provenienza, al netto dei lavori di adeguamento funzionale eseguiti in epoca successiva all'acquisto, corrisponde a quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite.

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati e di cui se ne da conto nelle planimetrie di rilievo allegate, riporta anche le modifiche apportate ai beni che non sono mai state dichiarate in catasto.

7. ***segnali*** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile.....;*

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per i beni di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

8. ***precisi*** *anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per i beni di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

9. ***proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., rappresentano i beni nella loro consistenza originaria.

Per gli immobili nn. 1 e 2 della presente, le planimetrie forniscono indicazioni univoche rispetto alla allocazione ed alla identificazione dei beni nello spazio planovolumetrico dei fabbricati di cui sono parte mentre, come già anticipato al punto n. 1 della presente, le planimetrie relative agli immobili pignorati riportati in catasto sez. SCA, Foglio 13, particella 158, sub 40 e 41, non consentono l'identificazione degli stessi all'interno del fabbricato, anzi **dalle verifiche effettuate in loco è risultato che nel fabbricato identificato con la particella 158 i due beni non esistono**.

Per il solo immobile n. 1 della presente stante le incongruenze rilevate, di cui se ne è dato conto in precedenza al punto 3, il sottoscritto ritiene necessario procedere al nuovo accatastamento del complesso immobiliare.

10. ***indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili costituenti i lotti nn. 1 e 2 della presente, posti rispettivamente in Napoli al Largo Santa Maria del Pianto n. 40 e 41 ed alla via Francesco FEO, 11, con accesso dai due varchi carrabili posti sul retro del fabbricato (*lato ovest*), destinati ad attività commerciale e laboratorio artigianale, rientrano entrambi nella zona Bb (*espansione recente*) di cui all'art. 33 delle norme d'attuazione della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi dal punto di vista urbanistico, alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, per le attuazioni particolari si rinvia al citato articolo delle norme di attuazione, che qui si intende per completamente trascritto.

Le zone ove sono posti i beni di cui alla presente, non risultano tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli ambientale, idrogeologico, archeologico e militare.

11. ***indichi** la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base la combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;*

Gli immobili pignorati sono parte di due diversi fabbricati realizzati in momenti ed in forza di titoli abilitativi diversi ed in particolare:

immobile - lotto n. 1

Il fabbricato costituito dalle unità pignorate, nella sua originaria consistenza, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 196 del 14 febbraio 1960 (*pratica 980/57*), successivamente, per il cambio di destinazione d'uso, da fabbricato industriale a fabbricato commerciale, manutenzione auto ed annessi uffici, fu rilasciata, al dante causa del debitore, la concessione edilizia n. 303 del 5 novembre 1990 (*pratica 438/89*).

Presso l'archivio del Comune di Napoli, non è stato possibile rintracciare, i fascicoli della pratica edilizia, in quanto al momento lo stesso è chiuso e non praticabile, motivo per cui gli atti in esso depositati non sono consultabili ed è quindi impossibile verificare la conformità tra l'esistente e quanto previsto nel titolo edificatorio rilasciato.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati sui luoghi e le planimetrie catastali attuali e pregresse, reperite agli atti dell'N.C.E.U. (*unici atti tecnici reperiti risalenti alla edificazione del fabbricato*), è risultato che il bene non è conforme alla consistenza riportata in catasto in quanto il complesso edilizio, nel medio termine ha subito modifiche, trasformazioni, riorganizzazione degli spazi ed ampliamenti che ne hanno mutato le caratteristiche.

Le difformità riscontrate, attengono alla trasformazione del cortile scoperto posteriore in parcheggio coperto con la costruzione di una copertura leggera realizzata con volta a botte utilizzando tralicci in ferro ed onduline traslucide, realizzazione del soppalco nel magazzino ricambi e quello sugli uffici della zona oltre alle trasformazioni interne di adeguamento funzionale (*cfr. planimetria dello stato dei luoghi*).

immobile - lotto n. 2

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 215 del 22 settembre 1958, rilasciata dal sindaco del Comune di Napoli alla soc. costruttrice poi confluita per fusione ed incorporazione nella [redacted], dante causa della [redacted] a cui seguì il 6 agosto 1959, rilascio della licenza di abitabilità allibrata con il n. 61/58.

Dopo l'acquisto da parte del debitore il fabbricato fu oggetto di una ristrutturazione complessiva realizzata in forza della Denuncia di Inizio Attività presentata all'UTC circoscrizionale - San Carlo all'Arena, l'1 luglio 2004 protocollo n. 1910.

Presso l'archivio del Comune di Napoli e della circoscrizione San Carlo all'Arena, non è stato possibile rintracciare i fascicoli delle pratiche edilizie, in quanto al momento l'archivio centrale è chiuso e non praticabile, mentre presso l'archivio della circoscrizione la pratica al momento è irreperibile, ragione per cui gli atti tecnici non sono consultabili e quindi è impossibile verificare la conformità tra il realizzato e quanto previsto nei titoli edificatori rilasciati.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati sui luoghi e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. (*unico atto tecnico risalente alla edificazione del fabbricato*), è risultato che l'immobile, ad esclusione di piccole discrasie interne è conforme alla consistenza riportata in catasto (*cfr. planimetria dello stato dei luoghi*).

agibilità

Per le stesse ragioni dell'irreperibilità dei titoli edilizi non è stato possibile rintracciare gli eventuali permessi di abitabilità dei fabbricati di cui sono parti i beni pignorati; come già anticipato per il solo immobile n. 2 è stata rintracciata la licenza di abitabilità n. 61/58 del 6 agosto 1959.

sanabilità

Nell'ipotesi che i beni pignorati costituenti il lotto n. 1, vengano aggiudicati per effetto della presente procedura esecutiva, si comunica che **non possono essere sanate** in forza del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, per due motivi fondamentali il primo riguarda le ragioni di credito per cui si procede, le quali posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), poi convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, il secondo motivo è relativo al fatto che la citata legge n. 326/03, **esclude dalla sanatoria gli immobili ad uso diverso dall'abitazione**; anche se le opere abusive, dovessero rientrare per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e

dei Trasporti del 7.12.2005, n. 2699 (*le conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevedono il bene sia destinato ad abitazione e che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Gli abusi edilizi sicuramente accertati (*confronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastali*), attengono alla trasformazione del cortile scoperto posteriore in parcheggio coperto con la costruzione di una copertura leggera realizzata con volta a botte utilizzando tralicci in ferro ed onduline traslucide, realizzazione del soppalco nel magazzino ricambi e quello sugli uffici della zona oltre alle trasformazioni interne di adeguamento funzionale.

Le modifiche interne e la realizzazione dei due soppalchi, se l'aggiudicatario lo vorrà, potranno essere sanate, in via ordinaria, con l'applicazione dei disposti del DPR 380/01 (*accertamento di conformità delle opere interne e demolizione della copertura del parcheggio coperto con il ripristino dell'area scoperta*), in quanto le norme urbanistiche vigenti, non consentono la realizzazione di opere edilizie in ampliamento a quelle esistenti.

Per tutto quanto fin qui esposto, una volta accertato la conformità della costruzione a quanto autorizzato con licenza edilizia a suo tempo, l'aggiudicatario che procederà alla legittimazione urbanistica dei beni staggiti, per il rilascio dell'accertamento di conformità dovrà affrontare una spesa quantificata, in via del tutto prudenziale, in € 75.000,00 circa (*comprensivi dell'esecuzione dei lavori di demolizione, dell'oblazione, dei diritti di segreteria, delle spese vive e degli onorari professionali da corrispondere ai professionisti incaricati*).

Trattandosi di fabbricati urbani e di loro pertinenze, non è necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica.

Nessuna opera illegittima è stata rilevata nell'immobile n. 2, ragione per cui non possono essere determinati costi e/o attività che l'aggiudicatario debba assumersi ed espletare per la eventuale sanabilità di opere difformi ai titoli edilizi.

12. ***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 relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La piena proprietà dei beni pignorati, per loro natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare due distinti lotti di vendita.

La costituzione dei due lotti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.

I beni pignorati sono vendibili in due lotti così identificati:

immobile uno - lotto uno

- piena ed intera proprietà del complesso immobiliare ad uso commerciale con annesse aree scoperte, in buono stato di manutenzione generale, posto nel comune di Napoli, nei pressi dello svincolo aeroporto della tangenziale, con accesso dai civici n. 40 e 41 di Largo Santa Maria del Pianto e dal varco posto a destra dell'ingresso al Cimitero Britannico di Napoli contrassegnato dal civico n. 25 di Via Nuova del Campo;

- l'immobile, adibito ad attività produttiva per la vendita e l'assistenza di autovetture, si compone di salone espositivo, officina per la manutenzione, parcheggio coperto e parcheggio scoperto, costituita dal solo piano terra nella cui maggiore volumetria sono ricavati quattro ampi ammezzati di cui due adibiti ad uffici, uno a magazzino ricambi ed uno a mensa, completa gli accessori un locale deposito interrato posto sotto il salone espositivo;

- il complesso immobiliare è riportato in catasto con i seguenti identificativi:
  - **porzione n. 1** in ditta al debitore, [redacted] - Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, piani interrato, terra e primo, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 2, categ. D/8, senza classamento, Rendita Catastale € 18.600,00;
  - **porzione n. 2** in ditta al debitore, [redacted] - Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, piano terra, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 3, categ. D/8, senza classamento, Rendita Catastale € 7.030,00;
  - **porzione n. 3** in ditta al debitore, [redacted] Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, piani terra e primo, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 4, categ. D/8, senza classamento, Rendita Catastale € 27.400,00;
  - **porzione n. 4 -** area cortilizia in ditta al debitore, [redacted] - Comune di Napoli, catasto terreni, foglio 58, particella 554, seminativo di prima classe consistenza mq. 450, Reddito Dominicale € 8,25, Agrario € 4,18.

- l'intera consistenza confina a nord con fabbricato ad uso abitativo di proprietà [redacted] riportato in catasto sez. SCA, foglio 19, particelle nn. 552 e 553, ad est con Largo Santa Maria del Pianto, a sud con il fabbricato ad uso commerciale di proprietà [redacted] riportato in catasto sez. SCA, foglio 19, particella n. 558 e ad ovest con il Cimitero Britannico di Napoli;

- lo stato dei luoghi descritto, al netto delle modifiche interne e dell'ampliamento del parcheggio coperto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;

- urbanisticamente il bene fu realizzato, nella sua originaria consistenza, in forza della licenza edilizia n. 196 del 14 febbraio 1960 (*pratica 980/57*), successivamente, per il cambio di destinazione d'uso, da fabbricato industriale a fabbricato commerciale, manutenzione auto ed annessi uffici, fu rilasciata, al dante causa del debitore, la concessione edilizia n. 303 del 5 novembre 1990 (*pratica 438/89*).

immobile due - lotto due

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale posto nel comune di Napoli, nella zona di espansione nord ovest del quartiere Capodichino, al piano seminterrato del fabbricato di via Francesco FEO, 11, con accesso esclusivo da due varchi carrabili posti sul retro del fabbricato (*lato ovest*), non contrassegnati da numeri civici;

- l'immobile, posto al piano seminterrato del più vasto fabbricato, attualmente è utilizzato come deposito di cose di casa, di alcune auto non marcianti e di pezzi di ricambi d'auto, si compone di un unico grande ambiente a forma di ELLE, nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati un locale per i servizi igienici e due stanze ad uso ufficio; il piano di calpestio è sottoposto di circa 1,60 mt. rispetto a quello della strada da dove si accede, dislivello che viene superato con due rampe carrabili. Nell'angolo sud-ovest, è presente un ambiente di circa 25 mq. realizzato sotto la rampa carrabile di accesso al piano superiore, per cui l'altezza libera di questo locale varia da un minimo di mt. 1.40 ad un massimo di mt. 2.55;

- il complesso immobiliare è riportato in catasto, in ditta alla soc. debitrice con i seguenti identificativi: sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub. 10, categ. C/3, classe 4, consistenza mq. 1.380,00, Rendita Catastale € 10.690,65;

- l'intera consistenza confina a nord con Via Francesco FEO, ad est con terrapieno del fabbricato, a sud con Via Leonardo LEO e con il terrapieno del fabbricato, ad ovest con la strada non denominata che si interpone tra l'immobile ed il complesso scolastico Nicolini - Di Giacomo;

- lo stato dei luoghi descritto, al netto di poche ed ininfluente discrasie, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;

- urbanisticamente il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 215 del 22 settembre 1958, rilasciata dal sindaco del Comune di Napoli alla soc. costruttrice poi confluita per fusione ed incorporazione nella [redacted] dante causa della [redacted] a cui seguì il 6 agosto 1959, rilascio della licenza di abitabilità allibrata con il n. 61/58.

13. ***dica*** *qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) ed indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, n. 1078;*

I beni sono stati pignorati per l'intero, la costituzione dei due lotti separati, sicuramente farà riscontrare maggiori interessi sul mercato immobiliare.

14. ***accerti*** *se l'immobile è libero od occupato;* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

I beni costituenti il lotto n. 1 sono condotti in locazione dalla [redacted] con sede nel complesso edilizio in questione in forza del contratto di locazione stipulato il 24 giugno 2015 della durata complessiva di anni 12 (*6+6*), registrato all'Agenzia delle Entrate - [redacted]

Il bene costituente il lotto n. 2 è utilizzato come deposito da due distinte società, [redacted] e [redacted] in forza di due contratti di comodato d'uso gratuito, stipulati rispettivamente il 1° dicembre 2015 ed il 1° aprile 2016 ed entrambi con validità di un anno rinnovabile tacitamente di anno in anno.

Tutti gli immobili pignorati sono nel possesso giuridico del custode giudiziario nominato, notaio Michele NASTRI (*cfr verbale d'accesso*).

15. ***ove*** *l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

La casistica del quesito non concerne i beni pignorati oggetto della presente.

16. ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

I beni pignorati sono parti di fabbricati non dotati di amministrazione condominiale regolarmente costituita.

17. ***determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Gli immobili pignorati costituiscono beni tipologicamente di facile collocazione da parte del mercato immobiliare, in quanto tipici e ordinari per i diversi spazi di interesse; le loro caratteristiche fisiche ed il contesto urbano di cui sono parte, contribuiscono a renderli appetibili, nonostante e soprattutto in relazione alla loro allocazione in zone della città di Napoli che suscitano interesse degli investitori con interessi per immobili produttivi.

Gli immobili in questione, sono posti in zone ad alta valenza commerciale e produttiva della Città di Napoli, entrambe a discreta densità, aventi le caratteristiche specifiche delle zone semi-periferiche ben collegate alla grande viabilità e discreta qualità degli insediamenti produttivi, con la presenza di artigianato e moderni negozi monoprodotti

(*mobili, cucine, divani, autovetture, noleggio ecc.*) e con viabilità collegata alle arterie principali del territorio comunale ed extra comunale, costituitasi nelle aree libere a ridosso del centro urbano, in ottemperanza alle previsioni di sviluppo urbanistico, tipica delle aree dedicate ad attività commerciali, artigianali e/o similari di nuova concezione.

Considerato la destinazione d'uso, la tipologia, l'allocazione, gli accessori, le pertinenze, e le caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, l'ambito urbano e la legittimità urbanistica comunque raggiungibile ove compromessa, il grado di recettività del mercato può considerarsi discreto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quelli pignorati sono in condizione di essere immediatamente fruibili e quindi, capaci di produrre reddito nell'immediato, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni similari, oggetto di recenti compravendite.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che nel caso specifico è possibile stimare gli immobili utilizzando parametri reddituali e di confronto con beni similari si è ritenuto opportuno stimare il bene stilando due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni similari, oggetto di recenti compravendite nella zona.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche e delle utilizzazioni a cui possono essere destinati in futuro i beni, il saggio si può fissare tra il 4,5 ed il 5,5% per le destinazioni commerciali ed artigianali ed in genere per le non residenziali, oscillazione dovuta alle diverse allocazioni degli immobili ed in particolare alle differenti tipologie e destinazioni d'uso.

In particolare nelle zone della città di Napoli; dove sono poste le unità immobiliari, oggetto della presente stima, attualmente il canone mensile medio degli immobili aventi le

stesse caratteristiche (*omogeneizzato tra le diverse zone che lo compongono*) è di € 5.00/mese/mq. comm., per l'immobile n. 1 e di € 3.00/mese/mq. comm., per l'immobile n. 2.

Alla luce di ciò, il canone lordo su base annua è il seguente:

- immobile n. 1, mq. commerciali 3.100,00 x € 5,00 x 12 = € 186.000,00;
- immobile n. 2, mq. commerciali 1.500,00 x € 3,00 x 12 = € 54.000,00;

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano intorno al 25% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a:

- immobile n. 1 € 139.500,00;
- immobile n. 2 € 37.800,00.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a:

- Valore immobile n. 1 € 139.500,00/ 0,05 = **€ 2.790.000,00;**
- Valore immobile n. 2 € 40.500,00/ 0,05 = **€ 810.000,00**.

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili a quelli pignorati, il prezzo unitario per gli immobili a destinazione d'uso commerciale nella zona ove è posto il lotto n. 1 è oscillato tra 1.000,00 e 1.300,00 € al mq. di superficie commerciale, mentre per gli immobili ad uso artigianale nella zona ove è posto il lotto n. 2, è oscillato tra 700,00 e 1.000,00 € al mq. di superficie commerciale (*la sup. commerciale è stata determinata applicando i criteri indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, tenendo nella giusta considerazione i fattori che incidono negativamente sulla fruibilità dei locali accessori*). Nel caso di specie, considerate tutte le variabili che caratterizzano i beni, si può senza dubbio fissare i seguenti valori unitari:

- immobile n. 1 €/mq. comm. 1.150,00;
- immobile n. 2 €/mq. comm. 850,00.

Le differenze sono dovute al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al numero dei vani, al livello di piano ed in particolare alla possibilità di fruizione dei beni rispetto alla destinazione d'uso degli stessi.

Considerato l'incidenza di dette variabili, si può senza dubbio affermare, che i due immobili, il valore di mercato risulta pari a:

- immobile n. 1 sup. commerciale mq. 3.100,00 x €/mq. 1.150,00 = **€ 3.565.000,00;**
- immobile n. 2 sup. commerciale mq. 1.500,00 x €/mq. 850,00 = **€ 1.275.000,00;**

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente gli immobili, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed alle problematiche urbanistiche, di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dei diversi ambiti territoriali omogenei

Il valore delle unità immobiliare, come determinato, tiene conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente i beni, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato dei luoghi ed allo stato di possesso.

<u>Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:</u>

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 5% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili del mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- le risposte al quesito n. 3 della presente, specificano la superficie utile, la superficie scoperta e quella commerciale dei due lotti;
- nelle risposte al quesito n. 17, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo dei beni come calcolato, al lordo di tutte le detrazioni previste dalla legge, incidenti sul prezzo;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso per il solo lotto n. 1 (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato depurato dell'importo di € 75.000,00 (*euro settantacinquemila*)

affinché l'aggiudicatario possa procedere alla regolarizzazione urbanistica, come indicato nelle risposte al quesito n. 8;

- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto la ricerca dei valori unitari tiene conto delle condizioni dei beni accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato, indicato nelle conclusione di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e quella per la legittimazione urbanistica*), non è stato depurato degli importi relativi alle spese condominiali insolute, già deliberate e/o non pagate negli ultimi due anni, in quanto non vi sono amministrazioni condominiali costituite;
- non si hanno avute notizie di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili costituenti i lotti uno e due della presente, oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 308/2016 dell'R.G.E. promossa da [redacted] in danno della [redacted], posti in Napoli:
il lotto n. 1 - zona dello svincolo aeroporto della tangenziale, in Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, con accesso anche dal cancello a destra del n. 25 di Via Nuova del Campo;
ed il lotto n. 2 - zona di espansione nord ovest del quartiere Capodichino, al piano seminterrato del fabbricato di via Francesco FEO, 11, con accesso esclusivamente dai due varchi carrabili posti sul retro del fabbricato (*lato ovest*), senza numeri civici;

individuati in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

immobili uno - lotto uno

- **porzione n. 1** - Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 2;
- **porzione n. 2** - Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 3;
- **porzione n. 3** - Comune di Napoli, Largo Santa Maria del Pianto, 40 e 41, sez. SCA, foglio 19, particella 555, sub. 4;

- **porzione n. 4 -** area cortilizia - Comune di Napoli, catasto terreni, foglio 58, particella 554;

confinante a nord con fabbricato ad uso abitativo di proprietà [redacted], riportato in catasto sez. SCA, foglio 19, particelle nn. 552 e 553, ad est con Largo Santa Maria del Pianto, a sud con il fabbricato ad uso commerciale di proprietà [redacted], riportato in catasto sez. SCA, foglio 19, particella n. 558 e ad ovest con il Cimitero Britannico di Napoli;

immobile due - lotto due

- Comune di Napoli, Via F.sco FEO, 11 - sez. SCA, foglio 13, particella 158, sub. 10;

confinante a nord con Via F.sco FEO, ad est con terrapieno del fabbricato, a sud con Via L.do LEO e con il terrapieno del fabbricato, ad ovest con la strada non denominata che si interpone tra l'immobile e la scuola Nicolini - Di Giacomo;

è pari pertanto in cifra tonda a:

- LOTTO N. 1 € 2.943.000,00 (*euro duemilioninovecentoquarantatremila/00*);

- LOTTO N. 2 € 990.000,00 (*euro novecentonovantamila/00*);

valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni similari, al netto delle detrazioni sopra indicate (*mancanza della garanzia per vizi ed illegittimità urbanistica*).

Si ribadisce, seppur ad esuberanza, che per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente i beni, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, alle condizioni urbanistiche, allo stato di possesso, a quello d'uso ed al grado di manutenzione.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

dallo studio, 16 aprile 2021

l'esperto
Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) verbali d'accesso;
b) rilievi dello stato dei luoghi;
c) rilievo fotografico;
d) atti catastali;
e) atti urbanistici;
f) copia titoli di provenienza;
g) ispezione ipotecaria;
h) contratti di locazione;
i) parcella.