

**Tribunale di Napoli
V SEZIONE CIVILE**

PROCEDURA ESECUTIVA: n° R.G.E. 349/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Mario Ciccarelli

CREDITORE PROCEDENTE: XXX

DEBITORI ESECUTATI: XXX XXX

CREDITORI INTERVENUTI: XXX

RELAZIONE DELL'ESPERTO



Indice

1.0 Premesse	pag. 5
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag. 6
A.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.	pag. 8
A.2 Titoli di acquisto a favore dei <i>debitori eseguiti</i>	pag. 13
A.3 Regime patrimoniale dei <i>debitori eseguiti</i>	pag. 18
A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli	pag. 18
B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi	pag. 19
B.2 Pertinenze ed accessori degli immobili pignorati	pag. 25
B.3 Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	pag. 27
B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del <i>debitore eseguito</i>)	pag. 27
C.1 Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati	pag. 35
C.2 Esistenza di contratti di locazione registrati relativi agli immobili pignorati	pag. 35
C.3 Valore locativo degli immobili pignorati	pag. 36
D.1 Sussistenza di diritti reali e/o vincoli sugli immobili pignorati ovvero di diritti demaniali e/o di cause in corso e relativi oneri di affranco	pag. 38
D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sugli immobili pignorati	pag. 43
D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso Accertamento di quote condominiali insolute	pag. 44
E.1 Conformità urbanistica degli immobili pignorati – Accertamento di violazioni	pag. 45
E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia	pag. 58
E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi	pag. 59
E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)	pag. 61
F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione	pag. 61
F.2 Divisibilità degli immobili nel caso di pignoramento pro-quota	pag. 65
G.1 Valore di mercato degli immobili pignorati, considerati perfettamente leciti dal punto di vista urbanistico, nonché liberi da vincoli e/o da persone	pag. 66
G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto degli immobili pignorati	pag. 72
G.3 Valutazione dell'intero in caso di pignoramento pro-quota	pag. 76
3.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag. 77



Appendice

A. Verbale del sopralluogo effettuato in data 14 giugno 2021

Allegati

1. Note di trascrizione degli atti di pignoramento (originario e “in rettifica”) relativi alla procedura esecutiva immobiliare n° R.G.E. 349/2020 pendente innanzi alla V Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazione notarile depositata dal *creditore procedente* a seguito del provvedimento reso dal G.E. in data 19 ottobre 2022
3. Titoli di provenienza ultraventennale
4. Titoli di acquisto a favore dei *debitori eseguiti*
5. Estratti di matrimonio con annotazioni marginali intestati ai *debitori eseguiti*
6. Visura censuaria storica dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 93, subalterno 102
7. Planimetria catastale dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 93, subalterno 102
8. Visura censuaria storica dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 93, subalterno 20
9. Planimetria catastale dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 93, subalterno 20
10. Visura censuaria storica dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 93, subalterno 11
11. Planimetria catastale dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 93, subalterno 11
12. Visura censuaria storica dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 92, subalterno 101
13. Planimetria catastale dell’immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi: sezione urbana PON, foglio 10, particella 92, subalterno 101
14. Rilievi fotografici
15. Documentazione catastale relativa alle aree di sedime delle costruzioni comprendenti gli immobili pignorati (visure censuarie storiche ed estratto di mappa della zona)
16. Contratto di locazione commerciale riguardante gli immobili pignorati ed altri cespiti non pignorati facenti parte del medesimo insediamento



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

17. Attestato rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
18. Incartamenti consegnati dall'Ufficio Condoni del Comune di Napoli
19. Incartamenti relativi all'abuso del capannone oggi censito come "sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 101" acquisiti presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli e la competente Unità Operativa della Polizia Locale
20. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
21. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Ciccarelli, della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione degli immobili d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici¹.

I cespiti pignorati sono stati visionati in data 14 giugno 2021.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. Alessandra Iodice (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.) e del sig. XXX XXXX (*debitore esecutato*) ritualmente identificato in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità delle planimetrie attualmente depositate agli atti del Catasto;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione degli immobili pignorati;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione dei cespiti staggiti.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che vi hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 21 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. e a quelli ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

≈≈≈

¹ Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile del Comune di Napoli; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania.



2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato conferito dal Giudice dell'Esecuzione.

In via preliminare si evidenzia quanto segue:

- Gli atti di pignoramento connessi alla presente procedura esecutiva sono due e precisamente:
 1. atto rep. n° 10728 dell'11/8/2020 trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari in data 5 ottobre 2020 ai nn. 22265/15899;
 2. atto rep. n° 15796 del 17/9/2021, “in rettifica” al precedente, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari in data 13 ottobre 2021 ai nn. 30517/22054

La “rettifica” scaturisce dal provvedimento emesso dal G.E. in data 5 agosto 2021, poiché nell'atto di pignoramento originario (e nella relativa nota di trascrizione) non era riportata la “sezione urbana” catastale degli immobili pignorati (invero rimasti fisicamente identici).

In allegato 1 alla presente relazione sono cronologicamente riportate entrambe le formalità.

I dati riportati nelle note di trascrizione (tipologia immobili; estremi catastali; indirizzi e quote sottoposte a pignoramento) corrispondono a quelli menzionati nei corrispondenti atti di pignoramento.

- La consistenza immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 349/2020, promossa da “XXXX in danno di XXXX e di XXX è così individuata nell'atto di pignoramento “in rettifica”:
 - Immobili appartenenti in piena proprietà e per l'intero a XXXX
 1. ufficio sito in Napoli alla Via Nazionale n. 268 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 102, categoria A/10, consistenza vani 3;
 2. negozio sito in Napoli alla Strada Nazionale delle Puglie n. 266 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 19, categoria C/1, consistenza 104 mq;
 3. laboratorio per arti e mestieri sito in Napoli alla Strada Nazionale delle Puglie n. 266 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 20, categoria C/3, consistenza 16 mq;



- Immobili appartenenti per la quota di 1/2 di piena proprietà a XXXX e per la quota di 1/2 di piena proprietà a XXXX
 1. magazzino sito in Napoli alla Via Nazionale n. 268 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 11, categoria C/2, consistenza 30 mq;
 2. fabbricato per attività commerciale sito in Napoli alla Strada Provinciale delle Puglie n. 268 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 92 subalterno 101, categoria D/8 (*non indicata consistenza - N.d.R.*);
- Immobili appartenenti in piena proprietà e per l'intero a XXXX
 1. negozio sito in Napoli alla Strada Nazionale delle Puglie n. 268, censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 18, categoria C/1, consistenza 93 mq.

Nell'atto di pignoramento originario si ritrovano le stesse cose, a meno dell'indicazione della “sezione urbana”.

I civici toponomastici (pedissequamente ripetuti nelle note di trascrizione) non sono attuali.

In virtù di quanto specificato nei titoli esecutivi, il pignoramento deve ritenersi esteso a tutte le pertinenze delle suddette consistenze immobiliari.

Con provvedimento reso in data 19 ottobre 2022, il G.E. ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente ai seguenti immobili:

- negozio sito in Napoli alla Strada Nazionale delle Puglie n. 266 censito in N.C.E.U. “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 19, categoria C/1, consistenza 104 mq (pignorato per la piena proprietà in capo a XXX);
- negozio sito in Napoli alla Strada Nazionale delle Puglie n. 268 censito in N.C.E.U. “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 18, categoria C/1, consistenza 93 mq (pignorato per la piena proprietà in capo a XXX X).



In virtù di quanto sopra, oggetto della presente relazione sono esclusivamente i seguenti immobili:

1. ufficio sito in Napoli alla Via Nazionale n. 268 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 102, categoria A/10 (pignorato per la piena proprietà in capo a XXX);
2. laboratorio per arti e mestieri sito in Napoli alla Strada Nazionale delle Puglie n. 266 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 20, categoria C/3 (pignorato per la piena proprietà in capo a XXX);
3. magazzino sito in Napoli alla Via Nazionale n. 268 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 93 subalterno 11, categoria C/2 (pignorato per la piena proprietà, per la quota di 1/2 in capo a XXX e per la quota di 1/2 in capo a XXXX)
4. fabbricato per attività commerciale sito in Napoli alla Strada Provinciale delle Puglie n. 268 censito in N.C.E.U. di Napoli come “sezione urbana” PON foglio 2 particella 92 subalterno 101, categoria D/8 (pignorato per la piena proprietà, per la quota di 1/2 in capo a XXXX e per la quota di 1/2 in capo a XXX).

A tale elencazione si farà riferimento nel prosieguo.

≈≈≈

A.1 Completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma C.P.C.

Agli atti della procedura risultano depositate varie certificazioni notarili.

L’ultima in ordine di tempo è datata 23 dicembre 2022 ed è a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

Il documento è riportato in allegato 2 alla presente relazione per comodità di consultazione.

Il Notaio relatore attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai *debitori eseguiti* in modo assai complicato e, in parte, per vicende successorie.



I *danti causa* originari sono:

- XXXXX e deceduto a Napoli il 31 luglio 1971 senza fare testamento.
- XXXX e deceduta a Casoria il 30 aprile 2001 dopo aver disposto le ultime volontà con testamento.

I predetti erano coniugati tra loro.

In data 18 maggio 1951, con atto per Notaio Giuseppe Andò di Casoria (rep. n° 761), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 29 maggio 1951 ai nn. 12332/8491, XXX ha acquistato un piccolo suolo in Napoli, sezione Ponticelli, contrada Purgatorio o Poggioreale, Via delle Puglie, facente parte di un più ampio fondo censito – all’epoca – sul foglio 2 del catasto fondiario del Comune di Napoli.

Le denominazioni delle particelle indicate nell’atto sono state superate dalla cosiddetta “revisione terreni del 1957”, ma all’atto è allegato un utile stralcio di mappa a colori raffigurante l’oggetto della compravendita.

In data 30 novembre 1952, con atto per Notaio Giovanni Passari di Napoli (rep. n° 6266), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli l’11 dicembre 1952 ai nn. 28971/21408, XXX ha acquistato un suolo in Napoli-Ponticelli, contrada Purgatorio o Poggioreale, Via delle Puglie, censito – all’epoca – sul foglio 2 del Catasto Terreni.

Le denominazioni delle particelle indicate nell’atto sono state superate dalla cosiddetta “revisione terreni del 1957”, ma all’atto è allegato un utile stralcio di mappa a colori raffigurante l’oggetto della compravendita.

In data 24 maggio 1960, con atto per Notaio Nicola Monda di Napoli (rep. n° 49367), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli l’8 giugno 1960 ai nn. 20609/14931, XXX ha acquistato un suolo in Napoli-Ponticelli, contrada Purgatorio, facente parte di un fondo di maggiore estensione alla Via delle Puglie, censito – all’epoca – sul foglio 2 del Catasto Terreni.

All’atto non sono allegati grafici esplicativi, ma dalla narrativa si capisce che l’appezzamento confinava con beni dell’acquirente (che invero già risultava proprietario *in loco* per effetto del summenzionato precedente atto del 1952) e non con la strada.

Tali sono i più antichi titoli di provenienza menzionati dal Notaio relatore.

Gli stessi sono stati appositamente acquisiti dall’*esperto* e sono ordinatamente riportati in allegato 3 alla presente relazione costituendo i titoli ultraventennali d’interesse.



Gli immobili pignorati ricadono sulle attuali particelle 92 e 93 del foglio 61 del Catasto Terreni di Napoli.

L'attuale foglio 61 corrisponde al vecchio foglio 2.

Nella figura 1 pagina seguente sono raffrontati lo stralcio del vecchio foglio 2 del Catasto Terreni di Napoli (sezione Ponticelli revisione anno 1957) e lo stralcio dell'attuale foglio 61.

Effettuate le dovute comparazioni cartografiche, e grazie anche alle mappe allegate ad alcuni dei citati remoti atti di compravendita, si è appurato quanto segue.

- Il suolo comprato nel 1951 da XXX corrispondeva alla particella 93 del foglio 2 del vecchio Catasto Terreni e coincide di fatto con l'odierna particella 93 del foglio 61.

Su questo suolo insistono:

- La consistenza catastale pignorata “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 102, categoria A/10” (punto 1 dell'elenco di riferimento)
 - La consistenza catastale pignorata “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 20, categoria C/3” (punto 2 dell'elenco di riferimento)
 - L'area di sedime della consistenza catastale pignorata “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 11, categoria C/2” (punto 3 dell'elenco di riferimento), oggi totalmente demolita.
- Il suolo comprato nel 1952 da XXX corrispondeva alla particella 92 del foglio 2 del vecchio Catasto Terreni, mentre quello comprato nel 1960 si trovava più dietro (confinante con il primo, ma non con la strada) e ricadeva sulla più ampia particella 96.

Con frazionamento n. 8972 dell'anno 1970 la suddetta più ampia particella 96 è stata divisa e l'identificativo “96” stato associato alla porzione corrispondente al suolo comprato nel 1960 (tratteggiata in figura 1).

All'esito di tale frazionamento, sul foglio 2 si sono venute a creare la particella 92 di 620 mq e la particella 96 di 702 mq, corrispondenti – nell'insieme – ai suoli comprati nel 1952 e nel 1960.

Sull'area complessiva di 1322 mq (620 mq + 702 mq) è stata edificata la consistenza catastale pignorata “sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 101, categoria D/8” (punto 4 dell'elenco di riferimento), oggi in parte demolita.

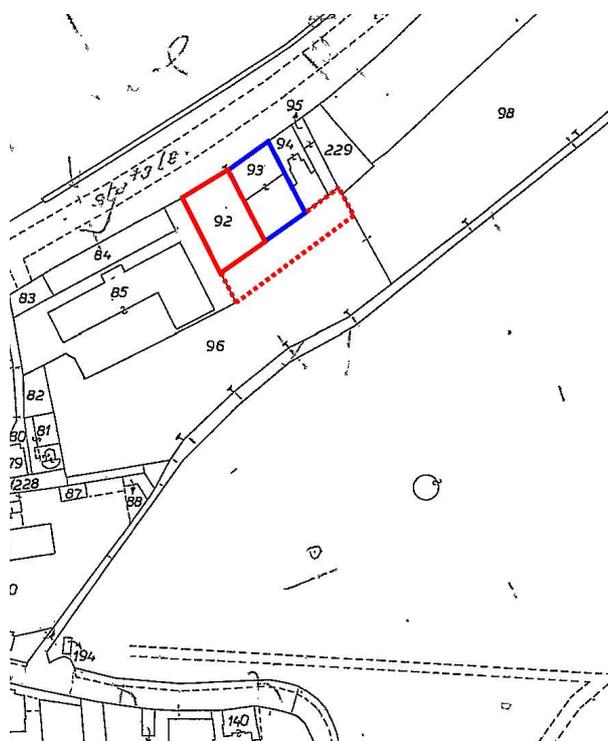


Nell'anno 2014 è intervenuta una poco chiara "bonifica catastale di ufficio".

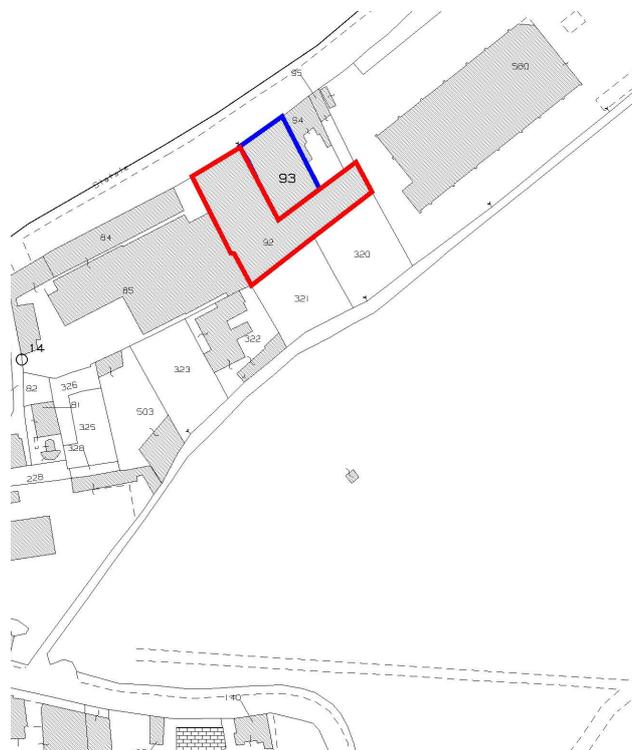
La particella 96 è "scomparsa" dalla mappa (ma "vive" nella banca-dati del censuario con area di 702 mq).

La rappresentazione cartografica della particella 92 rimanda all'area totale di 1322 mq (ma nella banca-dati del censuario la consistenza è sempre di 602 mq).

-  Suolo comprato da XXX nel 1951 (raffigurato nella mappa allegata all'atto)
-  Suolo comprato da XXXX nel 1952 (raffigurato nella mappa allegata all'atto)
-  Suolo comprato da XXX nel 1960 (non meglio raffigurato, ma desumibile da confini)



EX FOGLIO 2 C.T.



ATTUALE FOGLIO 61 C.T.



Figura 1: Raffronto ex foglio 2 sezione Ponticelli e attuale foglio 61 (grafico fuori scala ma in proporzione)

Sebbene l'ultimo Notaio Relatore abbia correttamente individuato i titoli di provenienza ultraventennali, permane – ad opinione dell'esperto – un problema di perfetta continuità delle trascrizioni.

Nella nota di trascrizione della denuncia di successione di XXXX e invero anche nella nota di trascrizione di accettazione dell'eredità di quest'ultimo, è menzionato solo il terreno di 620 mq corrispondente al suolo acquistato nel 1952 e poi individuato dalla particella 92.

Non risulta la trascrizione della successione del terreno di 720 mq, corrispondente al suolo acquistato nel 1960 e poi individuato dalla particella 96 (impropriamente “scomparsa” dalla mappa).

Talune derivazioni catastali indicate dal Notaio relatore sono imprecise e saranno meglio discusse nel prosieguo, nel paragrafo dedicato all'argomento “catastale”.

≈≈≈

Agli atti della procedura risultano acquisiti i certificati censuari e le planimetrie catastali degli immobili pignorati e neppure i certificati attestanti il regime patrimoniale dei *debitori eseguiti* al momento dell'acquisto degli immobili pignorati (invero a loro pervenuti solo in parte per vicende successorie).

I suddetti documenti mancanti sono stati tutti diligentemente reperiti dall'*esperto* e sono ordinatamente riportati negli allegati alla presente relazione.

≈≈≈



A.2 Titoli di acquisto a favore dei debitori esegutati

Si procede separatamente secondo l'ordine dell'elenco di riferimento.

1. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 102

Pignoramento in danno di XXX per l'intera proprietà.

La consistenza catastale pignorata ricade sul suolo acquistato nel 1951 da XXX.

La predetta è deceduta il 30 aprile 2001, lasciando a sé superstiti i figli XXX (*debitore esegutato*), XXX, XXX, XXX e XXX.

La *de cuius* aveva disposto dei suoi beni con testamento ricevuto dal Notaio Alfredo Monda di Giugliano in Campania in data 14 aprile 1982, pubblicato con verbale del medesimo Notaio in data 15 ottobre 2001.

Con atto di "adesione a disposizioni testamentarie" rogato dal Notaio Limosani di Napoli in data 16 novembre 2001, rep. n° 9760, trascritto l'11/12/2001 ai nn. 25642/17247, i prefati figli hanno inteso fare totale acquiescenza alle disposizioni testamentarie, riconoscendo l'eredità in oggetto e la relativa devoluzione in forza di detto testamento.

In virtù di tale atto, in data 11 dicembre 2001 ai nn. 25642/17247, è stata trascritta l'accettazione espressa dell'eredità di XXX.

Il titolo è riportato in allegato 4 alla presente relazione.

A mezzo di quest'atto di "adesione a disposizioni testamentarie" al *debitore esegutato* XXX è stata attribuita – tra le altre cose – la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Nazionale delle Puglie n° 268 <*appartamento al primo piano, adibito ad ufficio, composto da due vani ed accessori, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale*>, a quella data censito in N.C.E.U. di Napoli come <*sez. PON, fol. 2, p.lla 93, sub 102*>.

Gli indicati estremi catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e relativa trascrizione).

L'appartamento visionato in fase di sopralluogo è effettivamente ubicato ad un primo piano ed è effettivamente composto da due vani e accessori, ma allo stesso si accede dalla porta a destra salendo la scala e non da quella a sinistra.

L'immobile visionato è tuttora censito come sub 102.



La planimetria attualmente depositata al Catasto è datata ottobre 2001 e a meno di piccole difformità rispecchia effettivamente lo stato dei luoghi.

Sussistono seri dubbi sulla reale esistenza di quest'immobile alla data di redazione del testamento da parte di XXX, poiché nel documento in parola² non se ne fa menzione.

2. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 20

Pignorato in danno di XXX per l'intera proprietà.

La consistenza catastale pignorata ricade sul suolo acquistato nel 1951 da XXX.

Con il già citato atto di "adesione a disposizioni testamentarie" rogato dal Notaio Limosani di Napoli in data 16 novembre 2001, rep. n° 9760, trascritto l'11/12/2001 ai nn. 25642/17247, al debitore esecutato XXX è stata attribuita la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Nazionale delle Puglie n° 268 <locale commerciale a piano terra di circa mq. 100 (cento) posto sulla sinistra guardando il fabbricato>, a quella data censito in N.C.E.U. di Napoli come <sez. PON, fol. 2, p.lla 93, sub 101>.

Il sub 20 pignorato identifica una porzione del summenzionato sub 101.

La derivazione catastale scaturisce da un frazionamento del giugno 2007 (anteriore al pignoramento).

La planimetria attualmente depositata al Catasto è datata giugno 2007 e rispecchia lo stato dei luoghi.

L'identificativo "sub 20" è tuttora attuale.

Anche in questo caso sussistono seri dubbi sulla reale esistenza di quest'immobile alla data di redazione del testamento da parte di XXX, poiché nel documento in parola² non se ne fa menzione.

² Diligentemente acquisito dall'esperto.



3. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 11

Pignoramento in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà e in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà.

L'area di sedime della consistenza catastale pignorata – oggi totalmente demolita – ricade sul suolo acquistato nel 1951 da XXX.

I diritti di proprietà di 1/2 sono pervenuti al debitore XXX con il già citato atto di “adesione a disposizioni testamentarie” rogato dal Notaio Limosani di Napoli in data 16 novembre 2001, rep. n° 9760, trascritto l'11/12/2001 ai nn. 25642/17247.

A mezzo di tale atto a XXX sono stati infatti attribuiti <i diritti pari a 1/2 sul locale deposito al piano terra, di circa mq.100 (cento), posto in fondo a destra entrando dall'androne e retrostante il locale commerciale di XXX> facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Nazionale delle Puglie n° 268, all'epoca censito in N.C.E.U. di Napoli come <sez. PON, fol. 2, p.lla 93, sub 11>. Gli indicati estremi catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e relativa trascrizione).

Ancora una volta, sussistono seri dubbi sulla reale esistenza di quest'immobile alla data di redazione del testamento da parte di XXX, poiché nel documento in parola non se ne fa menzione.

I diritti di proprietà di 1/2 sono pervenuti al debitore XXX in virtù di atto di donazione per Notaio Alfredo Limosani del 26 giugno 2002 (rep. n° 10253), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 9/7/2002 ai nn. 19911/14568.

Gli estremi catastali indicati nell'atto di donazione coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e relativa trascrizione).

Il titolo è riportato in una sezione dedicata dell'allegato 4.



4. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 92, subalterno 101

Pignoramento in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà e in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà.

La consistenza catastale pignorata – oggi in parte demolita – ricade sul terreno formato dai suoli acquistati nel 1952 e nel 1960 da XXX.

I diritti di proprietà di 1/2 sono pervenuti a XXX :

- In parte (20%) per successione legittima del genitore XXX, deceduto a Napoli *ab intestato* il 31/7/1971, lasciando a sé superstiti la moglie XXX (destinataria dell'usufrutto uxorio) ed i figli XXX (*debitore esecutato*), XXX, XXX, XXX e XXX.

La denuncia di successione è stata trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari in data 28 maggio 1973 ai nn. 10723/9206.

Nella nota di trascrizione, riportata in sezione dedicata dell'allegato 4, compare solo una porzione del suolo su cui è stata edificata la consistenza catastale pignorata e, segnatamente, l'aliquota di 620 mq corrispondente alla particella 92 del vecchio foglio 2 del catasto terreni.

Nel frontespizio della nota si allude ad una “variazione del 13 novembre 2021” di cui non è dato capire il significato e non documentata agli atti della Conservatoria di Napoli 1.

- In parte (5%) in virtù di “atto di stralcio di quote” rogato dal Notaio Carlo Tafuri del 25 febbraio 1976 (rep. n° 55612), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 16/3/1976 ai nn. 6302/5470.

A mezzo di quest'atto è stata tacitata l'erede XXX, assegnandole alcuni immobili rientranti nell'eredità del genitore ed estromettendola da altri beni ereditari che invece restavano in comunione <*in parti uguali*> tra i restanti coeredi (gravati sempre da usufrutto uxorio a favore di XXX).

In tali altri beni ereditari era specificamente ricompresa una <*zonetta di terreno raffigurata in catasto Terreni dalla particella 92 del foglio 2 di are 6 centiare 20*>.

Nella nota di trascrizione non è precisamente indicata la quota pervenuta singolarmente a XXX risultandone tuttavia chiara l'entità (il 20% di nuda proprietà spettante per Legge a XXX si è ripartito tra i 4 fratelli).



In virtù di tale atto, in data 22 marzo 2021 ai nn. 8103/5952, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di XXXX.

Il titolo è riportato in allegato 4 (allo stesso è allegato un frazionamento che non interessa).

- In parte (25%) in virtù di “atto di compravendita” rogato dal Notaio Alfredo Limosani di Napoli in data 18 settembre 2001 (rep. n° 9637), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 28/9/2001 ai nn. 19613/13277.

La vendita riguardava la piena proprietà, poichè a questa data XXX era già deceduta. Nell'atto in questione si allude specificamente ad una <zona di terreno in Napoli-Ponticelli, di area 13 e centiare 22, riportata nel N.C.T. al fol 61, p.lla 92 di are 6.20 e p.lla 96 di are 7.02> ed al fatto che su tale zona di terreno era stato realizzato in assenza di concessione edilizia <un capannone industriale di circa mq 1.160>, a quell'epoca riportato in N.C.E.U. di Napoli come <sez. PON, fol. 2, p.lla 92, sub 101>.

Per la prima volta, si nominano entrambi i suoli originariamente da XXX.

Gli estremi catastali indicati per il capannone coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e relativa trascrizione), nonché con gli odierni identificativi del cespite.

Il titolo è riportato in sezione dedicata dell'allegato 4.

I diritti di proprietà di 1/2 sono pervenuti a XXX:

- Per la quota di 1/4 in virtù del summenzionato “atto di compravendita” rogato dal Notaio Alfredo Limosani di Napoli in data 18 settembre 2001 (rep. n° 9637), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 28/9/2001 ai nn. 19613/13277.
- Per la quota di 1/4 in virtù di “atto di donazione e vendita” rogato dal Notaio Alfredo Limosani di Napoli in data 26 giugno 2002 (rep. n° 10252), trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 9/7/2002 ai nn. 19909/14566 e ai nn. 19909/14566.

Tale altro titolo è riportato in altra sezione dedicata dell'allegato 4.

Gli estremi catastali ivi indicati coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (e relativa trascrizione), nonché con gli odierni identificativi del cespite.

≈≈≈



A.3 Regime patrimoniale dei debitori esecutati

In allegato 5 alla presente relazione sono riportati i certificati di matrimonio con annotazioni marginali intestati all'uno ed all'altro debitore.

Le risultanze documentali sono le seguenti:

- Il debitore XXX ha contratto matrimonio con tale XXX nell'anno 1978.
Con atto per Notaio Alfonso Monta di Napoli del 23 gennaio 1982 gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.
Le compravendite sottoscritte XXX aventi ad oggetto gli immobili d'interesse sono successive al 1982.
La quota del 20% della consistenza pignorata individuata come "sez. PON, foglio 2, particella 92, subalterno 102" pervenuta al debitore esecutato per successione del genitore XXX deve ritenersi acquisita a titolo di bene personale.
La quota del 5% della consistenza pignorata individuata come "sez. PON, foglio 2, particella 92, subalterno 102" pervenuta al debitore esecutato in virtù dell'atto di stralcio di quote per Notaio Carlo Tafuri del 25 febbraio 1976, pure deve ritenersi acquisita a titolo di bene personale, poiché a quel tempo il debitore esecutato non era sposato.
- Il debitore XXX ha contratto matrimonio con tale XXX nell'anno 1996.
Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
Gli atti di trasferimento a favore di XXX aventi ad oggetto gli immobili d'interesse sono tutti successivi al 1996.

I diritti immobiliari come pignorati si devono ritenere, pertanto, di piena ed esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

≈≈≈

A.4 Vicende traslative nel ventennio ed elenco cronologico delle formalità pregiudizievoli

Stante l'esplicito dettato del mandato, si rimanda all'ultima e più recente certificazione notarile depositata agli atti della procedura (altresì riportata in allegato 2 alla presente relazione).

≈≈≈



B.1 Identificazione e descrizione dei beni pignorati – Conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi

Gli immobili pignorati fanno parte di uno stesso insediamento edilizio, di tipo commerciale, sito in Napoli alla Via Nazionale delle Puglie.

I luoghi ricadono ai margini del territorio comunale di Napoli, a confine con il Comune di Casoria.

La strada denominata Via Nazionale delle Puglie è l'arteria principale della zona, nonché primaria via di collegamento della periferia al capoluogo.

Il contesto è pienamente attrezzato dal punto di vista commerciale e completamente sviluppato dal punto di vista urbanistico.

La dislocazione territoriale è assai favorevole dal punto di vista logistico, poiché nelle immediate vicinanze si trovano gli svincoli che conducono alla tangenziale ed alle autostrade.

L'insediamento comprendente gli immobili pignorati è un piccolo lotto indipendente composto da:

- un fabbricato di tipo civile, avente accesso dall'androne distinto dal civico 266 di Via Nazionale delle Puglie.
- un capannone a struttura mista (muratura/acciaio) latitante al suddetto fabbricato, provvisto di accesso indipendente da Via Nazionale delle Puglie ma senza numero civico (stando alla progressione rinvenuta lungo la strada, dovrebbe trattarsi del n° 258).
- un ampio piazzale retrostante alle due costruzioni prospicienti sulla via pubblica;
- un grosso capannone in acciaio dislocato in una propaggine postica del lotto.

Il fabbricato di tipo civile si sviluppa su due piani ed è caratterizzato da strutture portanti verticali in muratura di tufo e solai latero-cementizi.

La costruzione, palesemente antica, risale agli anni '50 del secolo scorso.

L'androne distinto dal civico 266 attraversa l'intero piano terra e sbuca nel piazzale retrostante.

In corrispondenza dello sbocco a cielo aperto, sul lato sinistro, si trova la scala "a giorno" che adduce all'immobile pignorato individuato come "sez. PON, foglio 2, particella 93, sub 102".

Appena più avanti di questa scala "a giorno", sullo stesso lato, si trova il varco di accesso all'immobile pignorato individuato come "sez. PON, foglio 2, particella 93, sub 20".



I due suddetti immobili (sub 20 a piano terra e sub 102 a primo piano) fanno parte di un organismo edilizio anch'esso alquanto vetusto, ma apparentemente diverso dal fabbricato attraversato dall'androne e molto probabilmente realizzato in un secondo momento (anche con strutture in cemento armato).

A quanto è dato capire, l'immobile pignorato individuato come "sez. PON, foglio 2, particella 93 subalterno 11" (oggi inesistente) si trovava a tergo dell'androne, ma sul lato destro uscendo dalla galleria.

Il capannone fronte strada è un pezzo dell'immobile pignorato individuato come "sez. PON, foglio 2, particella 92 subalterno 101".

Il manufatto originario è stato in parte demolito ed in parte trasformato.

L'ampio piazzale che si vede luoghi corrisponde alla parte demolita.

Il grosso capannone in acciaio dislocato nella propaggine d'angolo del piazzale è la parte trasformata.

L'insediamento comprende vari altri immobili, giammai pignorati ovvero di cui è stata dichiarata l'estinzione del pignoramento.

L'androne al civico 266 serve alcuni di essi.

L'intero insediamento è provvisto di un unico allaccio alla rete elettrica, un unico allaccio alla rete idrica; un unico allaccio alla rete fognaria ed un unico allaccio alla rete del gas.

Non si è riusciti a capire come sono suddivisi i vari impianti all'interno del comprensorio.

La promiscuità in essere pone degli ovvi futuri problemi, **che restano in capo all'aggiudicatario**, in termini di nuovi allacci e nuove linee, oppure per installazione di "sub-contatori" sulle derivazioni esistenti (da individuare con precisione).

Fatta questa premessa di carattere generale, si esaminano in dettaglio i vari immobili.

Per maggiori dettagli si rimanda alle fotografie riportate in allegato 14.

1. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 102

Trattasi di unità immobiliare composta da due vani e minuscolo bagno, attualmente adibita ad uso ufficio, avente accesso dalla porta a destra sul ballatoio in cima alla scala a "giorno" che si trova allo sbocco dell'androne distinto dal civico 266.

La superficie calpestabile è di scarsi 40 mq.

L'altezza interna è di 3,15 ml.

L'immobile è corredato da un balcone che affaccia nel piazzale dell'insediamento.

La superficie del poggiolo è di 11 mq.



Nell'ambiente d'ingresso è stata rinvenuta una porta tipo "caposcala" che a quanto è dato capire è collegata con altra unità immobiliare ubicata allo stesso piano, non pignorata.

I vani principali dell'appartamentino comunicano tramite varchi a tutta larghezza privi di porte.

Le finiture interne sono ordinarie e vecchiotte (muri e soffitti tinteggiati; pavimenti in maiolica; rivestimenti ceramici nel bagno; infissi esterni in legno con tapparelle in PVC e grate antintrusione).

Lo stato di conservazione è mediocre.

Il bagno è fuori servizio.

Gli impianti elettrici sono chiaramente obsoleti.

Non esiste impianto di riscaldamento (sui luoghi sono stati rinvenuti dei condizionatori di dubbia funzionalità).

Non ha senso indicare separati costi di adeguamento impiantistico, poiché tutto l'immobile deve essere ristrutturato e reso più funzionale.

L'onere sarà considerato in fase estimativa in termini di ristrutturazione generale.

L'immobile in oggetto confina: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub 103); ad est con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a sud con capannone facente parte dell'insediamento (p.lla 92 sub 101); ad ovest con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento.

L'immobile è tuttora censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 102, categoria A/10.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 7, rispecchia in maniera tutto sommato adeguata la condizione dei luoghi (le lievi lacune ed imprecisioni sono state evidenziate "in rosso" dall'*esperto*).

Nella planimetria catastale il ballatoio di accesso è indicato come "comune", ma sul posto non sono stati visti accessi ad altri immobili.



2. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 20

Trattasi del monolocale terraneo attualmente adibito a deposito, sebbene accatastato come “laboratorio per arti e mestieri”, avente accesso dal varco addossato alla scala a “giorno” che si trova allo sbocco dell’androne distinto dal civico 266.

La superficie calpestabile è di circa 15 mq.

L’altezza interna è di 3,20 ml, ma all’interno del locale è stato realizzato un euristico mezzanino in legno e ferro che riduce la praticabilità a 2,20 ml.

L’accesso al “ripiano” superiore avviene tramite una scala a pioli.

Il piano di calpestio del locale è pavimentato.

I paramenti murari sono pitturati.

Il varco di accesso è chiuso da saracinesca metallica.

Esiste l’impianto elettrico di illuminazione.

Lo stato di conservazione è a malapena accettabile per un magazzino, men che meno per un “laboratorio di arti e mestieri”.

L’impianto elettrico è chiaramente obsoleto.

Considerata la ridotta quadratura del locale conviene realizzare una nuova installazione con canaline a vista a norma, piuttosto che tentare di recuperare l’esistente.

Il costo sarà considerato in fase estimativa in termini di ristrutturazione generale.

L’immobile in oggetto confina: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub 19); ad est con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a sud con capannone facente parte dell’insediamento (p.lla 92 sub 101); ad ovest con aree scoperte di pertinenza dell’insediamento.

L’immobile è tuttora censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 20, categoria C/3.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, qui riportata in allegato 9, rispecchia in modo adeguato la condizione dei luoghi

Il mezzanino non è rappresentato, ma trattasi di circostanza spiegabile con la natura del manufatto (che invero determina una sorta d’intercapedine a soffitto impraticabile).



3. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 11

L'immobile in parola oggi non esiste più, essendo stato interamente demolito.

Stando all'euristica planimetria catastale, qui riportata in allegato 11, si trattava di una tettoia aperta su più lati, impostata a circa 9 metri da terra e posta a copertura di un'area di circa 120 mq.

A quanto è dato capire, il manufatto in oggetto era dislocato subito a destra uscendo dall'androne che si diparte dal civico 266.

L'immobile continua "a vivere" al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 11, categoria C/2.

L'area di sedime residua confina: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub 19); ad est con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento, a sud e ad ovest con piazzale residuo dalla demolizione di capannone (p.lla 92 sub 101).

4. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 92, subalterno 101

Trattasi del capannone in parte demolito ed in parte trasformato.

Dalla planimetria depositata agli atti del catasto, qui riportata in allegato 13, risulta che la costruzione originaria occupava la maggior parte dell'insediamento, sviluppandosi a forma di "L" capovolta con un fronte rivolto alla strada.

Di tale originario manufatto resta solo la porzione fronte strada, attrezzata con varco di accesso carrabile indipendente, privo di numero civico (stando alla progressione rinvenuta lungo la strada, dovrebbe trattarsi del n° 258).

La porzione che si vede nella propaggine postica dell'insediamento è frutto di sopravvenute trasformazioni.

L'ampio piazzale sul posto corrisponde alla parte demolita.

Sulla planimetria catastale riportata in allegato 13 sono evidenziate le due porzioni rinvenute sui luoghi (preesistente e trasformata) e sono precisate le relative consistenze, poiché la "scala grafica" riportata sulla tavola non è pienamente attendibile.

Le strutture della porzione preesistente sono miste (parte in muratura e parte in acciaio).

Il fronte che prospetta sul piazzale è di fatto aperto "a giorno".

La copertura consiste in una lamiera di acciaio a doppia falda sorretta da capriate.

L'altezza al colmo è di circa 6,50 ml.



L'area coperta è di circa 250 mq ed è attualmente utilizzata come deposito di materiali edili.

All'interno della struttura è presente un piccolo corpo di fabbrica in muratura, molto più basso della copertura in ferro.

In questo corpo di fabbrica "minore" si trovano il locale-caldiaia asservito all'intero insediamento ed un bagno ad uso promiscuo, avente accesso da passetto esterno.

All'esito delle più ampie indagini catastali effettuate, si è appurato che il locale del bagno è impropriamente rappresentato nella planimetria catastale di altra adiacente unità immobiliare, facente parte dell'insediamento e non pignorata (sub 19).

Nel capannone in oggetto affaccia la finestra asservita ad altro immobile facente parte dell'insediamento, non pignorato.

L'unica finitura presente è la pavimentazione in lastre di calcestruzzo di tipo industriale.

Sui luoghi è stato rinvenuto un vecchissimo ed euristico impianto di illuminazione.

Lo stato di conservazione è mediocre.

La porzione trasformata si articola su due livelli ed è caratterizzata da strutture portanti in acciaio (talune tamponature del piano inferiore corrispondono al muro di cinta del lotto).

Il solaio intermedio, sempre in acciaio, è impostato a 5,5 ml dal piazzale.

La copertura consiste in una lamiera di acciaio a doppia falda, sorretta da capriate.

L'altezza al colmo del piano superiore è di circa 11 ml rispetto al piazzale.

La superficie coperta assomma a circa 560 mq (280 mq x 2 piani).

L'impalcato intermedio è raggiungibile tramite montacarichi.

Anche questo capannone è utilizzato come deposito di materiali edili.

Il calpestio della zona a piano terra è rifinito con le stesse lastre di calcestruzzo rinvenute nell'altro capannone e nel piazzale.

Non sono stati visti impianti.

Molte strutture in ferro recano segni di ruggine e necessitano di trattamenti protettivi.

Il piazzale residuo dalla demolizione misura all'incirca 650 mq (lo spiazzo che si vede sul posto è più grande, ma perché un pezzo era occupato dalla tettoia demolita identificata come sez. PON fol. 2 p.lla 93 sub 11").



L'area è rifinita con lastre di calcestruzzo industriale ed è utilizzata come deposito, zona di movimentazione dei materiali e parcheggio.

I lati non confinanti con le costruzioni facenti parte dell'insediamento sono delimitati dal muro di cinta del lotto.

L'immobile continua "a vivere" al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 92, subalterno 101, categoria D/8.

Dalla visura censuaria storica risulta una remota consistenza di 1285 mq non più riportata a far data dal 1990.

L'immobile come pignorato (materialmente esistente solo in parte) confina: a nord con altri immobili facenti parte dell'insediamento e con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a est con la particella 580 del foglio 61 estranea all'insediamento; a sud con particelle 320 e 321 del foglio 61 del Catasto Terreni anch'esse estranee al comprensorio.

≈≈≈

B.2 Pertinenze ed accessori degli immobili pignorati

Nell'insediamento comprendente gli immobili pignorati non risulta costituito un Condominio.

Discernere le parti ad uso comune è praticamente impossibile, poiché il tutto (o quasi) ha un'unica destinazione funzionale, che – a quanto è stato possibile capire – risale assai addietro nel tempo e che è gestita (ora come allora) da soggetti imparentati.

L'immobile pignorato individuato come "sez. PON, fol. 2, p.la 93 sub 102" è un ufficio apparentemente asservito alle attività commerciali che si svolgono nei capannoni e nel piazzale a piano terra.

L'immobile pignorato individuato come "sez. PON, fol. 2, p.la 93 sub 20" è sembrato un magazzino-archivio.

Da titoli di provenienza sembra di capire che l'area scoperta retrostante all'androne distinto dal civico 266, dalla quale si diparte la scala "a giorno" che conduce all'immobile censito "sez. PON, fol. 2, p.la 93 sub 102" e su cui prospetta la saracinesca dell'immobile censito "sez. PON, fol. 2, p.la 93 sub 102", è un cortile comune.

I negozi con accesso diretto dalla strada (non pignorati) si servono anche dell'androne.



Uno di questi negozi è provvisto di uscita sul retro, verso quella che – a quanto è dato capire – era la zona anticamente occupata dalla tettoia (oggi demolita), corrispondente all’immobile pignorato identificato come “sez. PON, fol. 2, p.lla 93 sub 11”.

Il piazzale interno è, di fatto, utilizzato anche come area di sosta in ragione della promiscuità del tutto, Nella figura 2 che segue è riportato un antico “elaborato planimetrico” datato 1990 relativo alla particella 92 (l’unico rinvenuto dall’esperto).

Il grafico conferma le interconnessioni “originarie”: al capannone anticamente esistente si accedeva dalla strada, ma anche dall’area a tergo delle costruzioni insistenti sul suolo acquistato da XXX.

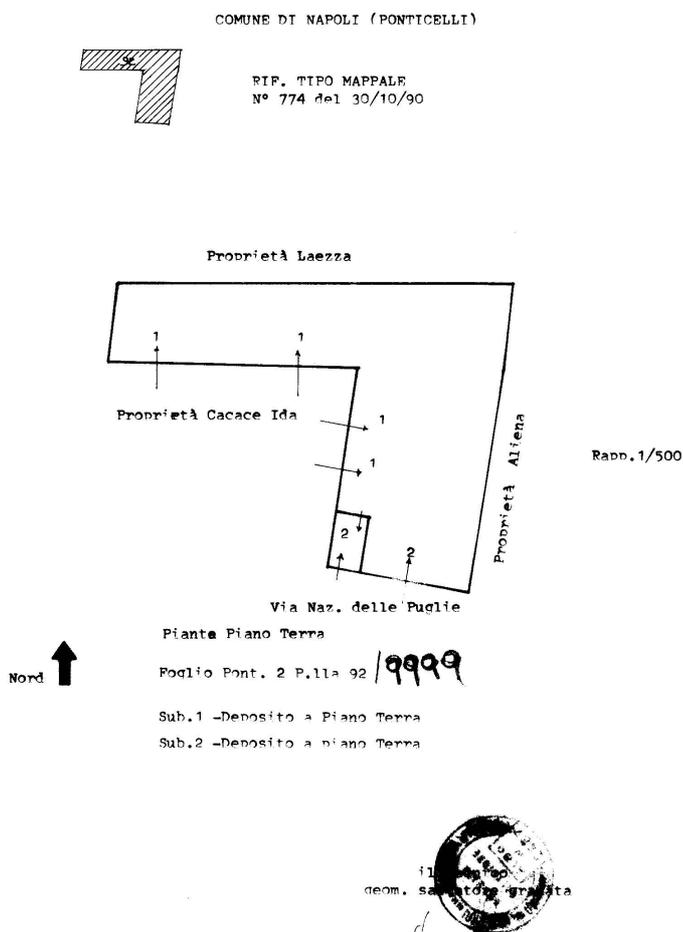


Figura 2: Elaborato planimetrico rinvenuto agli atti del catasto

A quanto è dato sapere agli immobili pignorati non compete alcun codificato diritto di parcheggio sulle aree scoperte o negli spazi coperti ricompresi nell'insediamento e – più in generale – nessuna pertinenza particolare.

≈≈≈

B.3 Certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

L'immobile pignorato non sono terreni e non fanno parte di fabbricati rurali.

≈≈≈

B.4 Verifiche sulla descrizione ed identificazione dei beni pignorati (confronto con l'atto di pignoramento e con il titolo di provenienza a favore del debitore esecutato)

In via preliminare si evidenzia che l'*esperto* ha acquisito tutte le più antiche planimetrie catastali disponibili (sia degli attuali subalterni, come pignorati, sia di quelli da cui i predetti sono derivati) e da ciò scaturiscono le considerazioni che seguono.

Si procederà secondo il consueto ordine di elenco.

1. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 102
Pignoramento in danno di XXX per l'intera proprietà. I dati catastali
attuali e completi sono:

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 102, categoria A/10 (uffici e studi privati – N.d.R.), zona censuaria 9, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, rendita 612,00 €, indirizzo Via Nazionale delle puglie n. 268 piano 1 scala U

Il civico esatto è 266 e corrisponde all'androne che sbocca nello spiazzo retrostante ove si trova la scala a giorno che consente di accedere all'immobile.

Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli riportati nel titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato*.

All'epoca del titolo ultraventennale l'immobile non era stato ancora costruito.

Nel certificato censuario storico riportato in allegato 6 si allude a correlazioni con immobili preesistenti censiti come “sub 3 particella 92”, “sub 10 particella 93” e “sub 15 particella 93”.



La correlazione con il “sub 3 particella 92” ed il “sub 15 particella 93” deve essere certamente esclusa, poiché tali estremi individuavano un'altra unità immobiliare, ubicata sempre a primo piano, ma facente parte del fabbricato (apparentemente più antico) dislocato fronte strada.

L'immobile d'interesse fa parte di un organismo edilizio diverso, addossato a tale fabbricato.

La vera derivazione catastale, indipendentemente da ciò che è scritto nella visura (e nella certificazione notarile) è forse dall'immobile precedentemente censito come “p.lla 93 sub 10”.

L'incertezza scaturisce dal fatto che per tale immobile “sub 10 p.lla 93” non esiste alcuna remota planimetria catastale, sicchè non è possibile procedere a riscontri “visivi”.

Dalla relativa visura risulta che lo stesso era ubicato a primo piano.

L'immobile “sub 10 p.lla 93” è stato costituito in catasto con VARIAZIONE del 19/11/1990 e causale <FRZ VSI (n. 16030.1/1990)> (frazionamento e variazione spazi interni – N.d.R.).

L'immobile “sub 10 p.lla 93” è stato soppresso con VARIAZIONE del 31/10/2001 protocollo n. 709705 con causale <RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 21057.1/2001)>.

Tale è la variazione catastale che ha generato il “sub 102 pignorato”.

Il titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato* è un atto notarile del 16 novembre 2001 (successivo di pochi giorni alla suddetta variazione catastale), avente lo scopo di dare adesione ed attuazione a certe volontà testamentarie risalenti al 1982.

Come già detto, il testamento è stato reperito, ma nello stesso non si rinvengono riferimenti alla consistenza fisica d'interesse.

L'assenza trova riscontro nella vicenda catastale: la consistenza in oggetto era con ogni probabilità quella del “sub 10 p.lla 93” costituito in catasto solo nel 1990 (cioè vari anni dopo il 1982).

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al *debitore esecutato* XXX per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

La planimetria dell'immobile pignorato depositata agli atti del Catasto riportata in allegato 7 alla presente relazione rispecchia in modo tutto sommato adeguato lo stato dei luoghi

Le lacune ed imprecisioni, oggettivamente minimali, sono state annotate “in rosso” dall'*esperto*.

Non ha senso parlare di aggiornamenti del grafico, poiché l'immobile deve essere teoricamente demolito, essendo abusivo, non condonabile e non altrimenti sanabile (cfr. paragrafi E.1 – E.2).



2. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 20

Pignoramento in danno di XXX per l'intera proprietà. I dati catastali

attuali e completi sono:

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 20, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri – N.d.R.), zona censuaria 9, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita 79,33, indirizzo Via Nazionale delle puglie n. 266 piano T

Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ma non a quelli riportati nel titolo di acquisto a favore del debitore esecutato.

Con atto di “adesione a disposizioni testamentarie” del 16 novembre 2001 al debitore esecutato è stato attribuito un locale all'epoca censito come “sez. PON, foglio2 , particella 93 sub 101 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito – N.d.R.)”.

Il suindicato immobile attribuito al debitore esecutato è stato soppresso con VARIAZIONE del 25/06/2007 protocollo NA0497501 e causale <FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 28130.1/2007)>, originando – tra gli altri – il subalterno 20 pignorato.

La variazione catastale è anteriore all'atto di pignoramento.

All'epoca del titolo ultraventennale l'immobile non era stato ancora costruito.

Dalla visura censuaria storica riportata in allegato 8 risulta che il suddetto “sub 101” si è catastalmente originato seguito di VARIAZIONE del 30/10/2001 protocollo NA707057 e causale <FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 20984.1/2001)>, che ha coinvolto immobili preesistenti censiti sempre sulla particella 93 come “sub 13”, “sub 14” e sub “16”.

Dalle planimetrie storiche di questi ultimi si è capito che v'è stato un accorpamento e che la porzione fisica d'interesse (corrispondente all'odierno “sub 20” pignorato) era quella individuata dal “sub 16”.

Tale “sub 16” è stato costituito in catasto in data 19/11/1990 come <UNITA`AFFERENTE (n. 16036.1/1990)>.



La peculiare dizione “unità afferente” era in passato utilizzata per indicare un immobile correlato ad un ente urbano già censito, ma che per diverse ragioni – non di rado alquanto dubbie – era sfuggito all'accatastamento.

Il titolo di provenienza a favore del *debitore esecutato* è un atto notarile del 16 novembre 2001 (successivo di pochi giorni alla variazione catastale che ha generato il “sub 101” attribuito al *debitore*), avente lo scopo di dare adesione ed attuazione a certe volontà testamentarie risalenti al 1982.

Come già detto, il testamento è stato reperito, ma nello stesso non si rinvenivano riferimenti alla consistenza fisica d'interesse.

L'assenza trova riscontro nella vicenda catastale: la consistenza in oggetto corrispondeva al “sub 16” costituito in catasto solo nel 1990 (cioè vari anni dopo il 1982).

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato al *debitore esecutato* XXX per la quota 1/1, ma non è specificato in regime di separazione dei beni.

La planimetria dell'immobile pignorato depositata agli atti del Catasto riportata in allegato 9 alla rispecchia lo stato dei luoghi.

Il mezzanino non è rappresentato, ma trattasi di circostanza spiegabile con la natura del manufatto, che invero determina un'intercapedine superiore impraticabile.

L'esperto non ritiene sensato aggiornare il grafico catastale, risultando più conveniente rimuovere il mezzanino (cfr. paragrafi E.1 – E.2).

3. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 93, subalterno 11

Pignoramento in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà e in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà.

I dati catastali attuali e completi sono:

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 11, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito – N.d.R.), zona censuaria 9, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 119 mq, rendita 108,46, indirizzo Via Nazionale delle Puglie n. 268 piano T



Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ed a quelli riportati nei diversi titoli di acquisto a favore dei *debitori esegutati*.

Dalla visura censuaria storica riportata in allegato 10 risulta che tale “sub 11” è stato costituito in catasto in data 19/11/1990 come <UNITA` AFFERENTE (n. 16031.1/1990)>.

Si è già detto che la peculiare dizione “unità afferente” era in passato utilizzata per indicare un immobile correlato ad un ente urbano già censito, ma che per diverse ragioni – non di rado alquanto dubbie – era sfuggito all’accatastamento.

Il titolo di provenienza a favore del *debitore esegutato* XXX (primo in ordine di tempo) è un atto notarile del 16 novembre 2001 (successivo di pochi giorni al suddetto peculiare accatastamento), avente lo scopo di dare adesione ed attuazione a certe volontà testamentarie risalenti al 1982.

Come già detto, il testamento è stato reperito, ma nello stesso non si rinvenivano riferimenti alla consistenza fisica d’interesse (invero costituita in catasto solo vari anni dopo, nel 1990).

La tettoia non esiste più sui luoghi, non potendosi quindi giudicare l’attendibilità della planimetria depositata agli atti del catasto e riportata in allegato 11 alla presente relazione.

L’immobile in questione è stato oggetto di un provvedimento di condono.

La planimetria catastale rimanda ad una volumetria maggiore di quella condonata che non è possibile ripristinare tal quale per motivi urbanistici (cfr. paragrafi E.1 – E.2).

L’eventuale ricostruzione del manufatto con volume pari a quello condonato comporterà l’aggiornamento del grafico attualmente depositato agli atti del catasto.

L’operazione presuppone l’implementazione di apposita pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore ed un costo di 500 euro circa (ivi inclusi l’onorario medio di mercato richiesto dal tecnico; l’I.V.A. su fattura ed i tributi catastali previsti dall’Ufficio pari a 50 €).

Il certificato censuario dell’immobile pignorato è correttamente intestato ai *debitori esegutati* XXX e XXX per la quota 500/1000 ciascuno, ma per XXX non è specificato in regime di separazione dei beni.

Il civico indicato in visura non è corretto, poiché all’area di sedime della tettoia si accede dal civico 266 (attraversando l’androne e non altri immobili corrispondenti al civico annotato nel certificato).



4. Estremi catastali pignoramento: sez. PON, foglio 2, particella 92, subalterno 101

Pignoramento in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà e in danno di XXX per la quota di 1/2 della proprietà.

I dati catastali attuali e completi sono:H

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: sezione urbana PON, foglio 2, particella 92, subalterno 11, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. – N.d.R.), rendita 5.164,57, indirizzo Via Nazionale delle Puglie n. 268 piano T

Non è riportata alcuna consistenza.

Il civico indicato in visura non è corretto, poiché all'immobile si accede tramite varco dedicato (privo di numero civico e teoricamente corrispondente al n° 258) oppure tramite l'androne distinto dal civico 266.

Gli odierni estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ed a quelli riportati nei diversi titoli di acquisto a favore dei *debitori eseguiti*.

L'esatta storia catastale, documentata solo in parte dalla visura censuaria storica riportata in allegato 12, è la seguente:

- In data 12 febbraio 1970 con scheda provvisoria P2405 è stata costituita in catasto un'unità immobiliare, alla quale successivamente è stata attribuita la categoria C/7 (*i.e.* tettoie chiuse od aperte) ed una consistenza di 230 mq.
Dall'antica planimetria (datata proprio febbraio 1970) risulta che si trattava di una porzione del capannone d'interesse.
- In data 6 agosto 1992, alla suddetta scheda provvisoria sono stati attribuiti i seguenti identificativi “sez. PON, foglio 93, particella 93, subalterno 17”, categoria C/7.
- In data 25 novembre 1992 è stato costituito in catasto un immobile identificato come “sez. PON, foglio 2 particella 92 subalterno 1”, a cui è stata successivamente attribuita la categoria C/2 (*i.e.* magazzini e locali di deposito).



- In data 29 settembre 2000 con VARIAZIONE protocollo n. 92439 avente causale <RISTRUTTURAZIONE-DEPOSITO-RIMESSAGGIO BARCHE (D7()) (n. 27207.1/2000)> è stato soppresso l'immobile "sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 1 categoria C/2" ed è nato l'immobile "sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 101 categoria D/8".
Trattasi degli estremi definitivi (menzionati nell'atto di pignoramento).
La planimetria attualmente depositata agli atti del catasto, qui riportata in allegato 13, è datata proprio 29 settembre 2000.
- In data 22 giugno 2007 con VARIAZIONE pratica n. NA0493553 e causale <SOPP. PER DUPLICA. DEL SUB 92/101 (n. 27861.1/2007)> è stato infine soppresso l'immobile "sez. PON, foglio 2, particella 93 subalterno 17" categoria C/7.
La causale è chiara.
Senza la soppressione, lo stesso immobile avrebbe avuto due diversi identificativi catastali.

Il capannone è stato in parte demolito ed in parte trasformato, non potendosi quindi giudicare l'attendibilità della planimetria attualmente depositata agli atti del catasto.

Il grafico dovrà essere sicuramente aggiornato e nelle pagine seguenti saranno meglio spiegati i motivi.

L'operazione presuppone l'implementazione di apposita pratica DOCFA da parte di un tecnico del settore ed un costo quantificabile in 900 euro circa (ivi inclusi l'onorario medio di mercato richiesto dal tecnico; il maggior onere per rilievi; l'I.V.A. su fattura ed i tributi catastali previsti dall'Ufficio pari a 50 €).

Il certificato censuario dell'immobile pignorato è correttamente intestato ai debitori eseguiti XXX e XXXX per la quota 500/1000 ciascuno, precisando per entrambi il regime di separazione dei beni.



Alla luce dell'argomento trattato, ed allo scopo di fornire la massima informazione possibile, si rappresenta infine quanto segue:

1. Gli attuali identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene, o comuni, o comunque non pignorate.
2. Per taluni immobili pignorati sussistono problemi connessi alla contiguità con immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi ai cespiti staggiti.
L'immobile censito come "sez PON foglio 2 particella 93 subalterno 11", totalmente demolito, è di fatto indistinguibile dall'immobile pignorato "sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 101", anch'esso in parte demolito.
Il piazzale residuo dalle demolizioni (in caso totale e nell'altro parziale) è lo stesso.
Uno degli immobili sottoposti a pignoramento ("sez. PON, foglio 2, particella 93 subalterno 20") deriva da una maggiore consistenza, ma il frazionamento è anteriore al pignoramento.
3. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

L'area di sedime degli immobili pignorati "sez PON foglio 2 particella 93 subalterno 102", "sez PON foglio 2 particella 93 subalterno 20" e "sez PON foglio 2 particella 93 subalterno 11" ricade sull'attuale particella 93 del foglio 61 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.

La situazione dell'immobile pignorato "sez PON foglio 2 particella 92 subalterno 101" è più complicata.

Ed invero:

- stando alla rappresentazione cartografica, l'area di sedime ricade completamente sull'attuale particella 92 del foglio 61 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" perlomeno dal 1962.
- stando alla banca-dati del censuario, l'area di sedime ricade in parte sulla suddetta particella 92 ed in parte sull'attuale particella 96 del foglio 61 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "seminativo di classe 1.

In allegato 15 sono riportate le visure censuarie delle anzidette particelle e l'estratto di mappa della zona.

≈≈≈



C.1 Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati sono occupati da terzi estranei in virtù di contratto di locazione che si produce in allegato 16 alla presente relazione.

Il Contratto è munito di timbri postali “di congiunzione” recanti la data 1° marzo 2018, anteriore al pignoramento.

La locazione riguarda anche altri immobili facenti parte dell’insediamento, non pignorati.

Gli immobili oggetto del Contratto sono precisamente individuati nello stesso tramite i relativi estremi catastali (il capannone è ripetuto 2 volte, con e senza subalterno).

Gli immobili sono stati concessi in locazione dal *debitore* XXX e solo da questi (si precisa la cosa poiché taluni immobili appartengono in comproprietà anche all’altro *debitore esecutato*).

Si riportano i dati salienti del Contratto:

- Affittuario: XXXX(alla data del sopralluogo il rappresentante legale risultava assente)
- Tipo locazione: commerciale
- Inizio locazione: 1° marzo 2018
- Durata locazione: 6 anni con rinnovo automatico in caso di mancata disdetta da parte del locatore alla prima scadenza per i motivi e nei termini previsti dall’art. 29 della Legge n° 392/1978
- Prossima scadenza: 1° marzo 2030 (sussistenza condizioni di proroga automatica)
- Canone: 1.000 €/mese per i primi 5 anni; 3.000 €/mese a decorrere dal 6° (per tutti gli immobili)
- Uso consentito: attività di commercio all’ingrosso ed al dettaglio di materiali edili e termoidraulici.

Nel rimettere ogni altra migliore valutazione giuridica al G.E., è opinione dell’esperto che il Contratto in questione sia opponibile al futuro aggiudicatario

Ai fini estimativi gli immobili saranno considerati occupati.

~~~~~

### **C.2 Esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili pignorati**

Il Contratto menzionato e descritto nel paragrafo che precede non risulta registrato all’Agenzia delle Entrate.

La questione è stata approfondita interpellando i competenti uffici finanziari.

Nessuna delle numerose schede recapitate allo scrivente rimanda al documento in oggetto.



Agli atti dell’Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto a nome del debitore XXX (e solo di questi) avente ad oggetto la locazione del capannone (precisamente individuato dal subalterno di riferimento) alla medesima società XXX di cui al paragrafo che precede.

Tale altro contratto è stato registrato in data 20 luglio 2012 (sempre prima del pignoramento) e prevedeva la locazione dell’immobile dal 4 luglio 2012 al 3 giugno 2018 ad un canone mensile di 1.000 €/mese.

~~~~~

C.3 Valore locativo degli immobili pignorati

L’argomento è stato già affrontato in precedente relazione, depositata a luglio 2021.

A quel tempo la consistenza pignorata era un’altra, non essendo ancora intervenuto il provvedimento del Giudice dell’Esecuzione che ha estinto il pignoramento di alcuni immobili,

La sopravvenuta eliminazione di taluni immobili, invero i migliori dal punto di vista commerciale (ed uno finanche ristrutturato) non consente di ripetere i ragionamenti fatti in passato.

Sono state dunque implementate ulteriori approfondite ricerche ed indagini di mercato, focalizzando l’attenzione su due tipologie immobiliari:

- magazzini
- uffici

Alle stesse, invero, allude lo stato di fatto.

Anticipando considerazioni che saranno svolte nel prosieguo, l’esperto ritiene che l’immobile pignorato individuato come “sez. PON, foglio 2, particella 93 subalterno 11 (tettoia demolita) e l’immobile pignorato individuato come “sez. PON foglio 92 particella 92 subalterno 101” (capannone in parte demolito) debbano essere trattati in modo unitario.

L’area di sedime della tettoia interamente demolita è, di fatto, indistinguibile dal piazzale residuo dalla parziale demolizione del capannone.

Non ha alcun concreto significato commerciale trattarla separatamente, risultando abbastanza evidente che la stessa “acquista valore” se associata ad altro.

L’associazione più ovvia, anche in ragione della materiale difficoltà d’individuazione sul posto, è – appunto – con la limitrofa area scoperta.



Sono stati quindi considerati 3 lotti così costituiti:

1. unità immobiliare ad uso ufficio censita come “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 102” (punto 1 dell’elenco di riferimento)
2. locale assimilabile a magazzino, e di fatto così utilizzato, censito come “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 20” (punto 2 dell’elenco di riferimento)
3. aree coperte e scoperte utilizzabili come depositi, e di fatto così utilizzate, composte dai resti degli immobili censiti come “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 11” (punto 3 dell’elenco di riferimento) e come “sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 101” (punto 4 dell’elenco di riferimento)

Le vaste aree scoperte non possono logicamente essere trattate alla stregua di un magazzino “coperto”.

I capannoni non sono completamente chiusi, ma sono di fatto anch’essi “aperti all’aria”.

Gli immobili versano generalmente in mediocri condizioni.

Ponderato il tutto in base ai risultati delle indagini di mercato³, l’esperto ritiene che i più probabili valori locativi degli immobili d’interesse siano i seguenti:

1. unità immobiliare ad uso ufficio censita come “sez. PON fol. 2 p.lla 93 sub 102”: 150 €/mese
2. locale assimilabile a magazzino censito come “sez. PON fol. 2 p.lla 93 sub 20”: 50 €/mese
3. aree coperte e scoperte utilizzabili come depositi composte dai resti degli immobili censiti come “sez. PON fol 2 p.lla 93 sub 11” e come “sez. PON fol 2 p.lla 92 sub 101”: 2.000 €/mese

~~~~~

<sup>3</sup> Cfr. fonti estimative riportate nella sezione dedicata dell’allegato 20.



## **D.1 Sussistenza di vincoli sugli immobili pignorati, ovvero di diritti demaniali e/o usi civici e relativi oneri di affranco**

Ad evitare ripetizioni, in via preliminare si evidenzia quanto segue.

- Con atto a rogito del notaio Paola De Dominicis in data 22 dicembre 2009, rep. n. 9010, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 29 dicembre 2009 ai nn. 47948/33726, XXX e il coniuge XXXXX hanno costituito in fondo patrimoniale una serie di beni, destinandoli a far fronte ai bisogni della famiglia, tra cui quelli individuati dalle seguenti consistenze catastali (per le quote di titolarità di XXX):

- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 102
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 20
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 11
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 101

Trattasi delle consistenze catastali oggetto del presente pignoramento.

- Con atto a rogito del notaio Romano Elda in data 4 febbraio 2010, rep. n. 89436, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 9 febbraio 2010 ai nn. 3437/2221, XXX e il coniuge XXXX hanno costituito in fondo patrimoniale una serie di beni, destinandoli a far fronte ai bisogni della famiglia, tra cui quelli individuati dalle seguenti consistenze catastali (per le quote di titolarità di XXX).

- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 11
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 101

Trattasi delle consistenze catastali oggetto del presente pignoramento.

Entrambi i suddetti atti di costituzione di fondo patrimoniale sono notiziati nell'ultima e più recente Certificazione Notarile versata in atti.



Ciò posto, dall'ultima e più recente Certificazione Notarile versata in atti risultano le seguenti trascrizioni di domande giudiziali in data anteriore al pignoramento:

- Trascrizione del 13 gennaio 2011 ai nn. 838/693 a favore di “Unicredit Corporate Banking S.p.A.” (dante causa del creditore procedente) contro XXXX(debitore esecutato), XXX (debitore esecutato), XXX (su generalizzata) e XXXX (su generalizzata), gravante – tra le altre – sulle consistenze catastali oggetto del presente pignoramento. Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca di atti soggetti a trascrizione.

La domanda è sfociata nel giudizio rubricato al n. 32659/2010 R.G. del Tribunale di Napoli definito con sentenza n° 507/2014 (versata in atti) con cui è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti di “Unicredit Corporate Banking S.p.A.” (dante causa del creditore procedente), “Banca Di Credito Popolare S.Coop.A.”, “Banca Sella S.p.A.” e “Società Gestione Crediti - Banca Popolare di Novara S.p.A.” dei predetti atti di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009 e per Notaio Romano Elda rep. n° 89436 del 4 febbraio 2010.

La sentenza di I° grado è stata oggetto di gravame proposto dai coniugi XXX e XXXX innanzi alla Corte di Appello di Napoli, sfociato nel giudizio rubricato con n. R.G. 3191/2014, definito con sentenza n. 4963/2018 (versata in atti), con la quale è stata dichiarata l'inammissibilità dell'appello.

Dalla sentenza emessa dalla Corte di Appello di Napoli emerge, altresì, che è stato dichiarato inammissibile l'intervento spiegato nel giudizio di gravame dalla “XXX (odierno *creditore procedente*), quale cessionaria del credito vantato dalla “Unicredit Corporate Banking S.p.A.”.

A margine della trascrizione dell'atto di costituzione fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009 risulta l'annotazione della sentenza d'inefficacia (annotazione del 13 agosto 2014 ai nn. 24041/4886).

A margine della trascrizione dell'atto di costituzione fondo patrimoniale per Notaio Elda Romano rep. n° 89436 del 4 febbraio 2010 risulta l'annotazione della sentenza d'inefficacia (annotazione del 13 agosto 2014 ai nn. 24042/4887).

Agli atti della procedura risulta atto di avviso ex art. 498 C.P.C. a “Banco BPM S.p.A. (già Banca Popolare di Novara S.p.A.)” ed a “Banca Di Credito Popolare S.Coop.A.”.

**Agli atti della procedura non risulta atto di avviso ex art. 498 C.P.C. a “Banca Sella S.p.A.”.**



- Trascrizione del 20 settembre 2011 ai nn. 17915/25637 a favore di “Banca Popolare di Bari S.p.A.” contro XXXX (debitore esecutato), XXX (debitore esecutato), XXXX (su generalizzata) e XXX (su generalizzata), gravante – tra le altre – sulle consistenze catastali oggetto del presente pignoramento.

Domanda giudiziale avente ad oggetto accertamento di simulazione atti.

Con sentenza n° 4995/2016 emessa dal Tribunale Napoli è stata dichiarata l’inefficacia nei confronti di “Banca Popolare di Bari S.p.A.” dei predetti atti di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009 e per Notaio Romano Elda rep. n° 89436 del 4 febbraio 2010.

A margine della trascrizione dell’atto di costituzione fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009 risulta l’annotazione della sentenza d’inefficacia (annotazione del 19 dicembre 2016 ai nn. 32754/3407).

A margine della trascrizione dell’atto di costituzione fondo patrimoniale per Notaio Elda Romano rep. n° 89436 del 4 febbraio 2010 risulta l’annotazione della sentenza d’inefficacia (annotazione del 19 dicembre 2016 ai nn. 32753/3406).

Agli atti della procedura risulta atto di avviso ex art. 498 C.P.C. a “Banca Popolare di Novara S.p.A.” e Banca Popolare di Bari S.p.A.

- Trascrizione del 19 febbraio 2015 ai nn. 3568/2857 a favore di “Banca della Campania S.p.A.” contro XXXX(debitore esecutato), XXXX (debitore esecutato), XXX (su generalizzata) e XXX (su generalizzata), gravante – tra le altre – sulle consistenze catastali oggetto del presente pignoramento.

Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione.

Con sentenza n° 1045/2017 emessa dal Tribunale di Napoli Nord è stata dichiarata l’inefficacia nei confronti di “Banca della Campania S.p.A.” dei predetti atti di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009 e per Notaio Romano Elda rep. n° 89436 del 4 febbraio 2010.

A margine della trascrizione dell’atto di costituzione fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009 risulta l’annotazione della sentenza d’inefficacia (annotazione del 7 agosto 2020 ai nn. 18572/2518).



A margine della trascrizione dell'atto di costituzione fondo patrimoniale per Notaio Elda Romano rep. n° 89436 del 4 febbraio 2010 risulta l'annotazione della sentenza d'inefficacia (annotazione del 7 agosto 2020 ai nn. 18573/2519).

Agli atti della procedura risulta atto di avviso ex art. 498 C.P.C. a "BPER BANCA s.p.a. (già Banca della Campania S.p.A.)".

➤ Trascrizione dell'8 aprile 2015 ai nn. 7442/5812 a favore di "Cementi della Lucania S.p.A. F.lli Marocchi fu Michele"  
contro XXX (debitore esecutato) e XXX (su generalizzata), gravante – tra le altre – sulle seguenti consistenze catastali oggetto del presente pignoramento:

- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 11, per la quota di 1/2
- sezione urbana PON foglio 2 particella 92 subalterno 101, per la quota di 1/2

Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione. Atto di citazione rep. n° 21316 del 29 ottobre 2014 Tribunale di Nola

**Non è dato sapere gli sviluppi successivi.**

Agli atti della procedura risulta atto di avviso ex art. 498 C.P.C. a "Cementi della Lucania S.p.A. F.lli Marocchi fu Michele".

➤ Trascrizione dell'8 aprile 2015 ai nn. 7444/5813 a favore di "Cementi della Lucania S.p.A. F.lli Marocchi fu Michele"  
e contro XXXX (debitore esecutato) e XXXX (su generalizzata), gravante – tra le altre – sulle seguenti consistenze catastali oggetto del presente pignoramento:

- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 102, per la quota di 1/1
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 20, per la quota di 1/1
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 11, per la quota di 1/2
- sezione urbana PON foglio 2 particella 92 subalterno 101, per la quota di 1/2

Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione.



Con sentenza n° 1120/2015 emessa dal Tribunale di Napoli Nord è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti di "Cementi della Lucania S.p.A. F.lli Marocchi fu Michele" del predetto atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009.

A margine della trascrizione dell'atto di costituzione fondo patrimoniale per Notaio Paola De Dominicis rep. n° 9010 del 22 dicembre 2009 risulta l'annotazione della sentenza d'inefficacia (annotazione del 6 marzo 2018 ai nn. 6315/565).

Agli atti della procedura risulta atto di avviso ex art. 498 C.P.C. a "Cementi della Lucania S.p.A. F.lli Marocchi fu Michele").

➤ Trascrizione del 17 novembre 2015 ai nn. 26000/20055 e ai nn. 7444/5813 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a."

e contro XXX (debitore esecutato) e XXX (su generalizzata), gravante – tra le altre – sulle seguenti consistenze catastali oggetto del presente pignoramento:

- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 102, non specificata quota
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 20, non specificata quota
- sezione urbana PON foglio 2 particella 93 subalterno 11, non specificata quota
- sezione urbana PON foglio 2 particella 92 subalterno 101, non specificata quota

Domanda giudiziale avente ad oggetto revoca atti soggetti a trascrizione.

Atto di citazione rep. n° 12865 del 27 luglio 2015 Tribunale di Napoli

**Nella comparsa del creditore intervenuto "Siena NPL s.r.l." (avente causa da "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.) è scritto che il giudizio incardinatosi a seguito della domanda giudiziale, avente ad oggetto l'atto di costituzione del fondo patrimoniale posto in essere dai predetti, è riservato in decisione. Utilizzando il N° di Ruolo Generale indicato nella mentovata comparsa (23712/2014), dal portale ministeriale il procedimento risulta definito in data 13 aprile 2021 con sentenza n° 3466.**



Dall'ultima e più recente Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sugli immobile pignorati.

Sull'immobile pignorato, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure idro-geomorfologici, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Tutti gli immobili pignorati ricadono in area d'interesse archeologico ai sensi del vigente P.R.G. (no vincolo specifico) e, in quanto tali, sono soggetti alle disposizioni dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Non si ha notizia di "usi civici", di diritti demaniali (e relativi oneri di affranco), di "censi", di "livelli", di "servitù attive e passive", di sequestri penali e/o amministrativi.

L'area di sedime del fabbricato comprendente gli immobili d'interesse è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963, ma la stessa non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.

Sugli immobili pignorati grava trascrizione del 24/1/2014 (nn. 3330/1755) a favore del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla avente ad oggetto "ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE".

≈≈≈

## **D.2 Sussistenza di vincoli condominiali sugli immobili pignorati**

Non esiste condominio.

Limitazioni "estensivamente" riconducibili alla fattispecie derivano dalla promiscuità dell'insediamento.

Si è già detto che l'insediamento comprendente gli immobili pignorati è provvisto di unico allaccio alle reti cittadine (acqua, luce, fogna, gas), ponendosi – pertanto – problemi di realizzazione di nuove linee autonome ovvero d'installazione di contatori di "sottolettura" sulle linee derivazione agli immobili pignorati.

L'articolazione delle linee impiantistiche interne all'insediamento è ignota.

**I suddetti problemi restano a carico dell'aggiudicatario.**

≈≈≈



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*

**D.3 Ammontare medio delle spese condominiali – Esistenza di spese straordinarie già deliberate o di cause in corso – Accertamento di quote condominiali insolte**

Non esiste condominio.

Non è dato sapere se e come vengano ripartite eventuali spese “comuni”.

≈≈≈



### E.1 Conformità urbanistica degli immobili pignorati – Accertamento di violazioni

Si procederà separatamente per “corpi di fabbrica”.

- Gli immobili pignorati identificati come “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 20” (locale a piano terra materialmente utilizzato come deposito) e “sez. PON foglio 2, particella 93 subalterno 102” (ufficio a primo piano) fanno parte del medesimo corpo di fabbrica, dislocato alle spalle e a ridosso dell’androne distinto come civico 266, sul lato sinistro uscendo dalla galleria (il terraneo soggiace in parte all’ufficio).

Il corpo di fabbrica in questione ricade sul suolo originariamente acquistato da XXX

Agli atti dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli risulta rubricata una licenza edilizia n. 791/1953 (pratica n. 910/1951) rilasciata a XXX per la costruzione di un fabbricato in Via Nazionale delle Puglie n. 254.

Non ne sono state ritrovate altre.

Nella figura 3 che segue sono riportate le fotografie della scheda della pratica edilizia e del volume in cui sono annotate le licenze rilasciate nell’anno 1953 dal Comune di Napoli.



**Figura 3:** Risultato indagini eseguite presso l’Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli

Il numero civico è diverso, ma negli anni potrebbero esserci state delle variazioni.

Non si ha notizia, peraltro, di altre proprietà della XXX *in loco*.

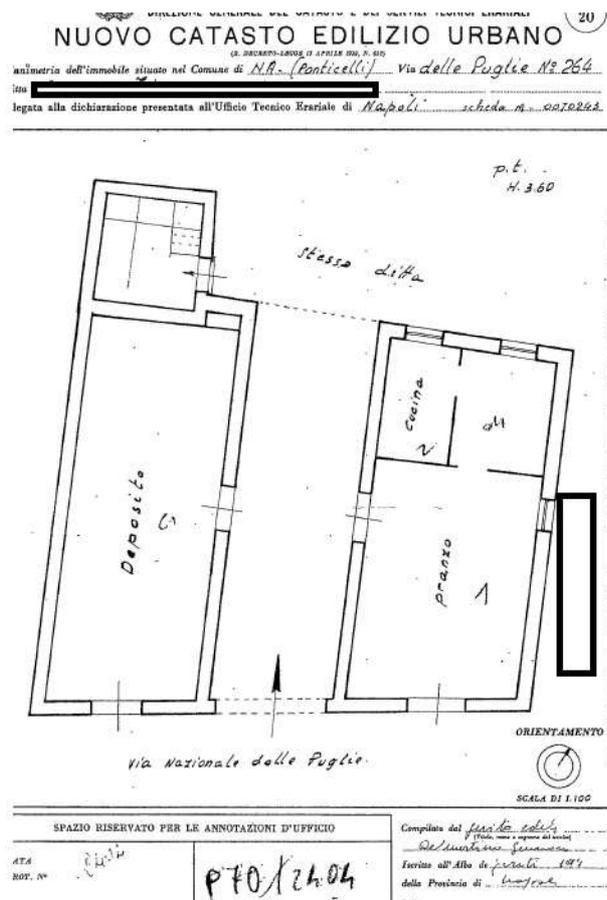
L'archivio comunale in cui sono conservate le antiche licenze edilizie è al momento inaccessibile e non è dunque possibile visionare i grafici allegati al provvedimento (cfr. attestato riportato in allegato 17).

L'unica fonte d'informazione sono i grafici catastali storici (tutti diligentemente reperiti dall'*esperto*).

Nella figura 4 che segue è riportato il più antico grafico catastale del piano terra dell'edificio di tipo civile rinvenuto sui luoghi (datato 1970 e intestato proprio a XXX).

Lo stesso allude solo alla parte fronte strada attraversata dall'androne.

La propaggine che si vede sul lato sinistro all'uscita dell'androne non è il terraneo "sub 20" d'interesse.



**Figura 4:** Più antica planimetria catastale del piano terra del fabbricato insistente sulla particella 93

La predetta XXX fece un testamento nel 1982 (a cui poi si è voluto dare “adesione” con un atto del 2001).

Il documento è stato acquisito, ma nello stesso non si rinvencono riferimenti agli immobili d’interesse.

Il <quartino> a primo piano menzionato nel testamento è raffigurato nella più antica planimetria catastale del 1970 riportata nella figura 5 che segue ed allude sempre e solo alla parte fronte strada (la relativa la scala di accesso si dipartiva dalla speculare propaggine a piano terra, nella quale – come si evince dalla precedente figura 4 – è pure tratteggiata).

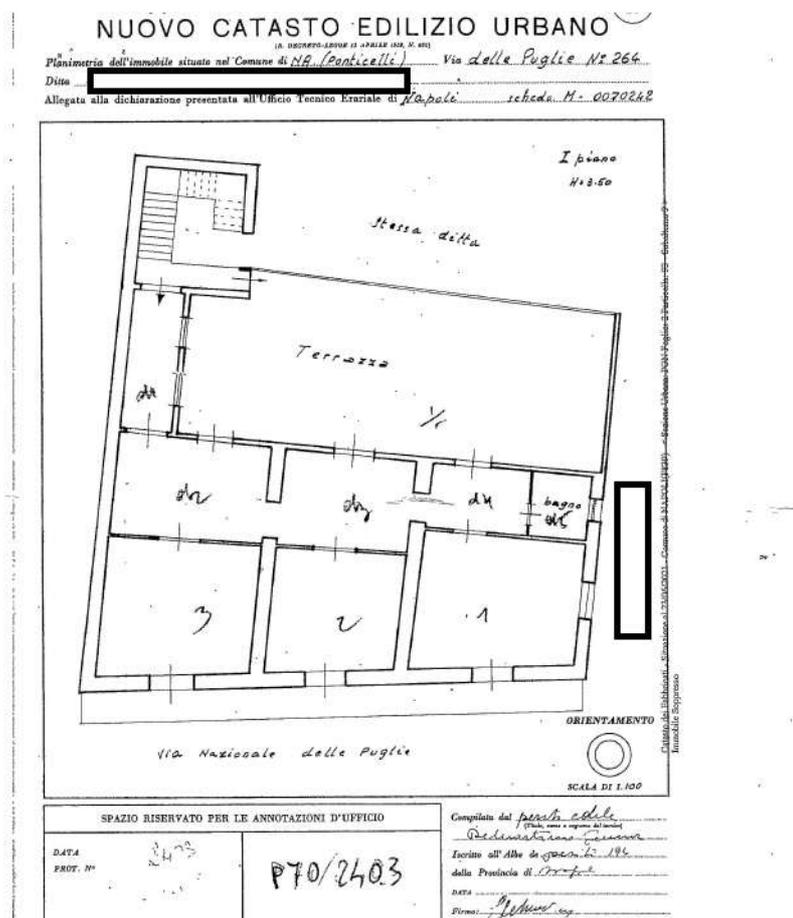


Figura 5: Più antica planimetria catastale del primo piano del fabbricato insistente sulla particella 93

Nel 1970 il corpo di fabbrica di specifico interesse – comprendente il “sub 20” a piano terra ed il sovrastante “sub 102” a primo piano – non esisteva (e forse non esisteva neppure nel 1982, quando è stato fatto il testamento).

Si è già detto che l’organismo edilizio in oggetto sebbene vecchio sembra più nuovo della parte fronte strada e, a differenza di quest’ultima, è caratterizzato anche dalla presenza di elementi strutturali in cemento armato.

La “più vecchia” pianta catastale del terraneo riconducibile al “sub 20” pignorato è datata novembre 1990.

Nel novembre 1990 la consistenza fisica in oggetto era censita come “sub 16”, a sua volta denunciato in Catasto proprio nel novembre 1990 come unità “sfuggita all’accatastamento”.

La “più vecchia” pianta catastale dell’ufficio a primo piano riconducibile al “sub 102” pignorato è datata ottobre 2001.

L’atto di “adesione” a disposizioni testamentarie di XXX (che invero non ne fa menzione) è del novembre 2001, cioè appena un mese dopo.

E’ possibile, come già detto, che l’attuale “sub 102” pignorato derivi da un preesistente “sub 10” (di cui, però, non esistono planimetrie che possono confermare).

Dalla visura storica del “sub 10” risulta che anche quest’ultimo è stato costituito in catasto nel novembre 1990 (guarda caso proprio come il sottostante “sub 16”).

Gli accatastamenti degli immobili da cui sono derivati (in modo “certo” o “potenziale”) gli odierni “sub 20” e “sub 102” rimandano – cioè – ad epoche nettamente più recenti della citata unica licenza rinvenuta, risalente agli anni ’50 del secolo scorso.

Gli “indizi” che avvalorano l’ipotesi che il corpo di fabbrica di specifico interesse sia stato costruito in un secondo momento sono insomma più d’uno.

Agli atti dell’Ufficio Condonò risulta acquisita la disposizione dirigenziale n° 18127 del 2 luglio 2009 avente ad oggetto il rilascio del provvedimento di sanatoria per una serie di abusi commessi nell’insediamento comprendente gli immobili pignorati.

In allegato 18 sono riportati gli incartamenti consegnati all’Ufficio dallo scrivente (provvedimento finale e schede di autocertificazione relative agli immobili d’interesse).

Non esistono grafici.



Gli immobili oggetto della sanatoria sono precisamente individuati dagli estremi catastali e adeguatamente descritti nelle schede dell'autocertificazione (sia narrativamente che in termini di superficie e volumetria).

L'immobile censito come "sez PON foglio 2, particella 93 subalterno 20" figura tra quelli condonati. (nel 2009 il subalterno di riferimento era già quello definitivo ed attuale).

Il volume condonato (60 mc) e la superficie condonata (15 mq) corrispondono, di fatto, allo stato dei luoghi.

L'immobile censito come sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 102" non figura tra quelli condonati e non può essere "catastalmente" collegato ai restanti identificativi catastali menzionati e descritti nelle schede di autocertificazione presentate a suo tempo dal debitore XXX.

Agli atti dell'Ufficio Condoni non esistono altre pratiche di condono riconducibili agli immobili pignorati (l'esperto ha investigato tutti i possibili nominativi d'interesse, inclusi temporanei condividenti).

La attuale situazione del terraneo "sub 20" rispecchia quella della relativa planimetria catastale, a meno del mezzanino interno, urbanisticamente assai poco rilevante, non essendosi determinata una maggior superficie praticabile.

Alla luce di tutto quanto sopra, la conclusione dell'esperto è la seguente.

- L'immobile pignorato censito come "sez PON foglio 2 particella 93 subalterno 20" (terraneo a piano terra) deve ritenersi urbanisticamente regolare, a meno della lieve difformità connessa alla presenza di un mezzanino ad uso sbarazzo.
- L'immobile pignorato censito come "sez PON foglio 2 particella 93 subalterno 102" (ufficio a primo piano) deve ritenersi completamente abusivo.

Per giusta completezza si precisa che per gli immobili di cui si discute ("sub 20" e sub 102") agli atti dell'ufficio antiabusivismo non risultano pratiche di contenzioso, tipo verbali di sequestro oppure ordinanze di demolizione oppure ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale.

La pratica rinvenuta riguarda altro (e sarà discussa a breve).



- L'immobile pignorato identificato come "sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 11" era una tettoia dislocata sul lato destro a tergo dell'androne distinto dal civico 266 e che oggi fisicamente non esiste più.

L'immobile in oggetto figura tra quelli condonati con provvedimento n° 18127 del 2 luglio 2009 riportato in allegato 18 (nel 2009 il subalterno di riferimento era già quello definitivo ed attuale).

La consistenza condonata (non meglio rappresentata) è di 180 *mc* per una superficie di 48 *mq*.

Il grafico depositato agli atti del catasto rimanda, invece, ad un'area coperta di 120 *mq* con altezza utile di 9 *ml* (cioè ad un volume di 1.080 *mc*).

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto raffigura, cioè, un manufatto di dimensioni nettamente maggiori della consistenza volumetrica condonata, ma non si pongono particolari problemi, poiché il tutto (in parte condonato ed in parte no) è stato già demolito.

La sopravvenuta demolizione scaturisce, molto probabilmente, dal fatto che la tettoia originaria è stato coinvolta dalla trasformazione abusiva del limitrofo capannone e, per questo motivo, è stato altresì coinvolta nell'abbattimento che ha interessato quest'ultimo (vedi *infra*).

- L'immobile pignorato identificato come "sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 101" è il capannone (insistente sul suolo acquistato remotamente dal XXX).

L'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia (e a quanto è dato capire dalle planimetrie catastali storiche è stato abusivamente ampliato "a più riprese").

L'immobile in oggetto figura tra quelli condonati con provvedimento n° 18127 del 2 luglio 2009 riportato in allegato 18 (nel 2009 il subalterno di riferimento era già quello definitivo ed attuale).

La descrizione dell'autocertificazione allude esplicitamente ad una struttura a "L", ad una superficie di 826 *mq* ed un volume di 5470 *mc* (*i.e.* altezza media circa 6,5 *ml*).

La narrativa "rimanda", di fatto, alla configurazione risultante dalla planimetria attualmente depositata in catasto, riportata in allegato 13.

Dal grafico catastale risultano infatti:

- una sagoma a "L";
- una piccola zona in angolo con altezza al colmo di 8,5 *ml* (quella che oggi è occupata dalla struttura in ferro su due piani, invero concretamente assai più alta);
- una zona più estesa con altezza al colmo di 5,5 *ml*.



Mediando le altezze al colmo riportate sulla planimetria catastale (8,5 ml e 5,5 ml) si ritrae un valore prossimo a quello “medio” risultante dal provvedimento di condono 6,5 ml.

A quanto è dato capire da una “perizia giurata” acclusa all’istanza di condono, e riportata per giusta completezza in calce all’allegato 18, la sanatoria non riguardava una porzione del manufatto ritenuta regolare, poiché preesistente al 1967 (e, invero, l’area “raffigurata” sull’attuale planimetria catastale non è di 826 mq, ma di circa 1.160 mq<sup>4</sup>).

L’assunzione può ritenersi corretta.

Nel territorio del Comune di Napoli l’obbligo della licenza edilizia vige dal 1935.

All’articolo 12 del Regolamento Comunale del 1935 che ha introdotto tale obbligo è menzionato l’abitato di Ponticelli <esclusa la zona industriale>.

Dalle tavole del P.R.G. del 1939 si capisce che i luoghi ricadevano in tale <zona industriale>.

La legge fondamentale dell’urbanistica prevedeva l’obbligo della licenza edilizia solo per i <centri abitati>.

Con la Legge n° 765/1967 tale obbligo è stato esteso a tutto il territorio comunale.

Sul sito dell’I.G.M. si rinviene un fotogramma del 1966 che, seppur da alta quota, evidenzia la presenza di grossi manufatti sui luoghi (fotogramma Foto 69 – strisciata IV, foglio 183-4, 15 ottobre 1966).

Si è già detto che la più antica planimetria del capannone risale al 1970 e raffigura solo un embrione del manufatto (cfr. figura 6 a pagina seguente).

E’ effettivamente possibile, insomma, che la costruzione sia iniziata prima del 1967.

---

<sup>4</sup> A tale maggiore superficie rimandano:

- le notizie riportate negli atti con cui il capannone è passato in capo ai *debitori eseguiti* XXXX e XXX;
- le misure ricavabili tramite le immagini aeree.



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 211

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1938, N. 581)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NA. Ponticelli Viadelle Puglie N° 252  
Ditta [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli scheda M. N° 0070244

area usata  
stessa ditta

prop.

Via Nazionale delle Puglie

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| DATA<br>PROT. N° | <u>01/10/1970</u> |
| <u>P 70/2405</u> |                   |

Completata dal perit. arch. [signature]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei periti 1974  
della Provincia di Napoli

DATA  
Firma: [signature]

Canone dei Pubblici. Situazione al 1/2/1970. Comune di NA. Ponticelli. Foglio 2 Ponticelli. 63. Subalterno 17.  
VIA NAZIONALE N. 202 Piano 1

Data di presentazione: 12/02/1970 - Data: 22/11/2021 - N. pratica: NA025424/2021 - Richiedente: DOTT. CICCARELLI MARIO - Ultima planimetria in atti  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

Figura 6: Planimetria associata alla scheda di accastamento originario n° 2405 del 1970

Il vero problema è un altro.

Nelle more del conseguimento del condono il capannone è stato modificato (cosa notoriamente vietata).

In allegato 19 sono riportati gli stralci della pratica di contenzioso avente ad oggetto tale ulteriore modifica abusiva rubricata presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli come n° 691/05 ed intestata all'odierno *debitore* XXXX.

Il fascicolo di ufficio è irreperibile e le poche "carte" sono state materialmente fornite dalla Polizia Locale addetta al controllo del territorio.

Anche in questo caso non vi sono grafici.

Dagli incartamenti acquisiti "si evince" quanto segue:

- la struttura preesistente di 600 mq e 7,5 ml di altezza oggetto dell'istanza di condono ad un certo punto è stata demolita ed al suo posto ne è stata costruita un'altra di uguale superficie, ma alta 10 ml e costituita da due piani fuori terra.
- In data 1° giugno 2006 i vigili urbani dell'Unità preposta al controllo del territorio ne hanno disposto il sequestro (poi reiterato in data 5 gennaio 2006 essendo stata accertata la prosecuzione dei lavori nonostante i sigilli).
- Con sentenza del Tribunale di Napoli resa in data 25 febbraio 2008, è stata ordinata la demolizione del "nuovo" manufatto.
- Con disposizione dirigenziale n° 1779 del 7 settembre 2009 (pochi mesi dopo il conseguimento del condono per il vecchio manufatto), il Comune di Napoli ha emanato un'Ordinanza di demolizione.
- In data 10 marzo 2011 le opere abusive erano ancora al loro posto.

Tramite le immagini storiche di "Google Earth" si è arguito che la demolizione è avvenuta tra il mese di giugno 2016 ed il mese di agosto 2017 (cfr. figura 7 a pagina seguente).



porzione a 2 piani in acciaio  
tuttora esistente sui luoghi



GIUGNO 2016



AGOSTO 2017 (uguale ad oggi)

Figura 7: Sopravvenuta parziale demolizione

Capire esattamente l'accaduto senza grafici del condono è difficilissimo.

Ciò posto, l'esperto ritiene che la grossa porzione a due piani che si continua a vedere oggi sui luoghi, nella propaggine postica dell'insediamento, non sia quella oggetto dell'istanza di condono e neppure quella preesistente al 1967 (come detto esclusa da tale istanza).

Le strutture in ferro sono vecchie, ma non sono "antiche".

L'altezza complessiva della struttura è nettamente maggiore dell'altezza "media" risultante dal provvedimento del condono e dell'altezza massima risultante dalla planimetria attualmente depositata al catasto datata settembre 2000, ovvero dalle più vecchie planimetrie catastali.



Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257

Nella figura 7 che segue è riportata la planimetria dell'unità immobiliare costituita in catasto nel 1992 come "sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 1" (poi soppressa e divenuta "subalterno 101"). L'istanza di condono (giòva precizarlo) è stata presentata ai sensi della legge n° 724/1994.

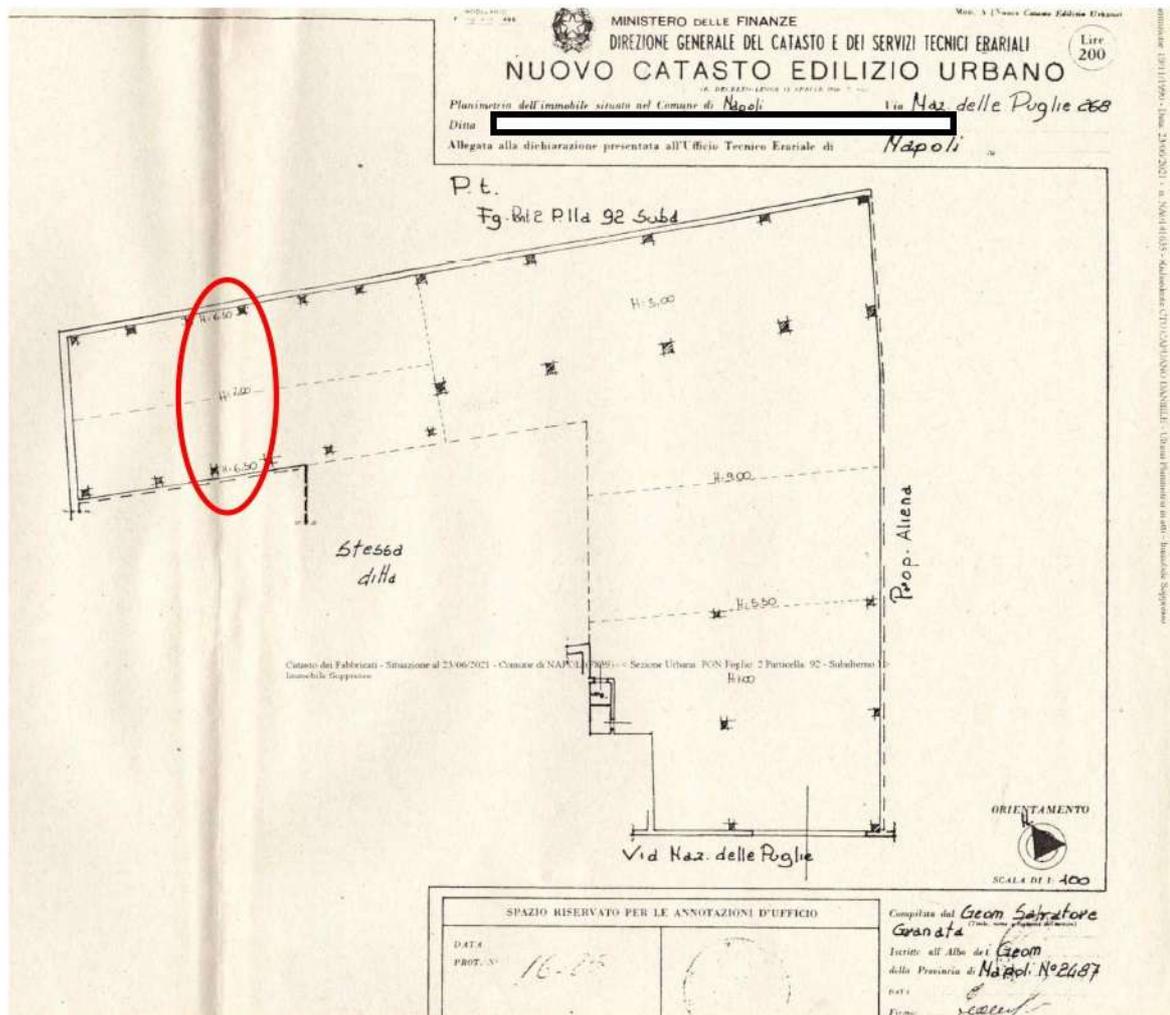


Figura 8: Planimetria associata subalterno costituito in catasto nel 1992

Il grafico è praticamente uguale alla planimetria attuale del "sub 101" (cfr. allegato 13). Le altezze nella zona d'angolo d'interesse sono nettamente minori di quelle attuali.

Nel 1992 il capannone ricalcava l'intero lato posteriore dell'insediamento, mentre nella più remota pianta del 1970 non era così lungo e non arrivava nel fatidico angolo (cfr. figura 6 a pagina 52).

In nessuna "carta" del condono si parla di un manufatto su 2 livelli servito da montacarichi.

Nella citata "perizia giurata", allorquando si descrive la porzione preesistente non oggetto dell'istanza di condono, è menzionata una copertura realizzata con <solai in c.a. su pilastri>.

L'impalcato intermedio della porzione di capannone di cui si discute è completamente in acciaio, così come le capriate che sorreggono il tetto in lamiera.

Tutto ciò per dire, in definitiva, che il condono basato su "autocertificazione" (giova precisarlo) non pare riconducibile alla struttura in acciaio a due piani rivenuta sul posto, che pertanto deve ritenersi in linea di principio abusiva.

Il ragionamento che si può fare è semmai un altro.

Il Comune ha condonato un volume "un" capannone di 826 mq calpestabili e con volume di 5.470 mc.

Sommando l'area calpestabile dei due livelli della porzione postica (290 x 2) e di quella della porzione fronte strada (250 mq), si arriva a 810 mq che minore della superficie condonata.

Sommando la volumetria della porzione su due livelli (290 ml x 11 ml) e quella della parte fronte strada (250 mq x 6,5 ml), si arriva a 4.815 mc che è minore della volumetria condonata.

A stretto rigore, "si rientra" nelle consistenze condonate, potendosi "interpretare" favorevolmente l'incerta situazione urbanistica (i.e. sono stati demoliti tutti i manufatti eccedenti le misure condonate)

**Restano ferme, giova precisarlo, diverse interpretazioni dell'Ente preposto al controllo del territorio (conosciute solo all'esito dell'istruttoria di apposita pratica di ufficio).**

**Il parere dell'esperto non è quello del Consiglio di Stato.**

**Per comprendere bene il tutto servirebbero i grafici della pratica di sanatoria, che però – stando alle notizie assunte presso l'Ufficio Condono – non esistono.**

**Dell'incertezza si terrà conto nella stima della decurtazione per "assenza della garanzia da vizi occulti".**

≈≈≈

Alla luce dell'argomento trattato si forniscono le seguenti ulteriori notizie.

I luoghi ricadono in "zona Bb – Espansione recente" del vigente Piano Regolatore Generale cittadino, disciplinata dagli artt. 31 e 33 della Parte II delle Norme di Attuazione.



Tra le utilizzazioni previste dal vigente strumento urbanistico si segnalano le attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità, gli studi professionali, le attività per la produzione di servizi (ad esempio direzionali e/o commerciali all'ingrosso).

Le attuali destinazioni d'uso dei vari immobile pignorati (nelle parti esistenti) e le relative odierne categorie catastali appaiono congruenti.

Non si ha notizia dell'esistenza dell'agibilità degli immobili pignorati, certamente necessaria in ragione dei servizi igienici realizzati all'interno di alcuni di essi (si allude, nello specifico, all'ufficio e al capannone fronte strada).

L'agibilità, com'è noto, non viene più rilasciata dal Comune, ma presuppone una pratica da affidare a tecnico qualificato (anche perché bisogna certificare svariate cose).

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell'I.V.A.), a cui aggiungere i diritti di segreteria di 340 € previsti per queste pratiche dal Comune di Napoli.

Il costo deve intendersi ovviamente ripetuto per ogni pratica.

Nel contratto di locazione riportato in allegato 16 è menzionato l'esistenza di un "Attestato di Prestazione Energetica", ma il documento non è stato materialmente visto, né esibito a richiesta.

Non è dato sapere a quali immobili si riferisca (atteso che il contratto riguarda anche altri cespiti non pignorati) e quando sarebbe stato redatto.

L'Attestato è necessario per l'immobile adibito ad uso ufficio, mentre non è obbligatorio per depositi.

I locali adibiti ad attività artigianali e commerciali pure necessitano di tale Attestato.

Si precisa la cosa, poiché sebbene materialmente utilizzati come depositi o magazzini:

- il terraneo censito come "sub 20" della particella 93 è formalmente accatastato in categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri), anche se materialmente utilizzato come deposito;
- le parti esistenti del capannone censito come "sub 101" della particella 92 sono accatastate in categoria D/8 (fabbricati destinati ad attività commerciali).

Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 650 € circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso l'onere per sopralluogo e per rilievo delle chiusure d'ambito e degli impianti).

Il costo deve intendersi ovviamente ripetuto per ogni pratica.

≈≈≈



## **E.2 Possibilità di regolarizzare le riscontrate violazioni della normativa urbanistico-edilizia**

Ribadendo che il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato, alla luce di quanto enunciato nel paragrafo precedente, i problemi maggiori riguardano l'immobile ad uso ufficio censito come "sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 102".

Al presente non è più possibile invocare alcuna legge "speciale" sul condono edilizio, poiché le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).

La presente procedura scaturisce, invero, da un decreto ingiuntivo dell'anno 2010.

Al presente non è neppure possibile prevedere il ricorso ad una sanatoria alternativa, tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché l'attuale normativa urbanistica di "zona" non consente di rispettare il requisito della "doppia conformità" alla strumentazione urbanistica vigente alla data in cui è stato commesso l'abuso e a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza in sanatoria (invero la stessa).

Nella zona territoriale "Bb" in cui ricadono i luoghi sono invero <ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume>.

Le dimensioni dell'insediamento (inferiori all'unità minima d'intervento di 5.000 mq) non consentono il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi ammessi <finalizzati all'adeguamento e potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali>, presuppongono una forzata interpretazione dell'insediamento come <impianto produttivo manifatturiero> (mentre invece è chiara la banale natura commerciale) e, soprattutto, l'ipotesi che l'immobile resti "vincolato" all'eventuale <impianto produttivo manifatturiero>.

Il menzionato divieto urbanistico di realizzare nuovi volumi e la sopravvenuta saturazione di fatto delle consistenze condonate precludono, allo stato, la possibilità di ricostruire le parti demolite del capannone attualmente censito come "sez. PON foglio 2, particella 92 subalterno 101".

L'immobile attualmente censito come "sez. PON foglio 2, particella 93 subalterno 11" è invece ripristinabile, poiché oggetto di altra diversa istanza di condono, ma fino alla volumetria condonata di 180 mc.

Dalla planimetria attualmente depositata agli atti del catasto – riportata in allegato 11 alla presente relazione – risulta che si trattava di una tettoia aperta sui lati estesa 120 mq ed impostata a 9 metri da terra, corrispondente ad una volumetria di 1.080 mc nettamente maggiore di quella condonata.



Le maggiori dimensioni risultanti dalla planimetria catastale non sono ripristinabili e per gli stessi motivi urbanistici spiegati in precedenza (la normativa di zona non consente altre volumetrie).

La parti abusive non condonate e non ripristinabili sono state già demolite, sicchè non si pongono problemi.

In ultimo v'è la minimale questione del mezzanino realizzato all'interno del terraneo censito come "sez. PON foglio 2 particella 20".

Il manufatto è certamente sanabile tramite "accertamento di conformità" non avendo concretato alcuna maggiore superficie o volumetria.

Ciò posto, l'esperto ritiene siffatta soluzione completamente irragionevole da un punto di vista costi-benefici.

Nei costi andrebbero infatti considerati, la sanzione, l'oblazione, i diritti di segreteria, l'onorario del tecnico incaricato della pratica e pure i costi di aggiornamento della planimetria catastale.

L'utilità pratica del manufatto è davvero modesta.

L'esperto ritiene senz'altro più conveniente prevederne la demolizione.

≈≈≈

### **E.3 Costi necessari per la sanatoria o per la rimozione degli abusi**

In virtù di quanto enunciato ai precedenti paragrafi E.1 ed E.2, si procede separatamente.

➤ Immobile "sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 102

I costi di demolizione della porzione di costruzione abusiva non condonabile e non sanabile sono ragionevolmente quantificabili in 30.000 €, al lordo dell'I.V.A. come per legge.

L'importo in parola scaturisce dal "volume vuoto per pieno" del manufatto da demolire (circa 190 mc), dalla stima del volume di macerie che risulteranno dalla demolizione (mediamente il 35% secondo una nota pubblicazione edita dal CNR e dai VV.FF. a seguito del sisma in Abruzzo) e dall'analitica considerazione dei seguenti elementi di costo:

- 3 giornate di lavoro di un operaio specializzato ed un operaio comune per smontaggi preliminari (costi orari della manodopera desunti dal vigente tariffario regionale);
- costo per demolizione, incluso l'onere per ponteggi, puntellamenti di sicurezza e situazioni di lavoro disagiate (artt. R.02.020.005.e – R.02.020.005.g del vigente tariffario regionale);
- costo per movimentazioni di cantiere e trasporto a rifiuto delle macerie (artt. T.01.030.040.a – T.01.10.030a del vigente tariffario regionale);



- oneri di discarica (valutati in base al listino DEI settore manutenzione-recupero-ristrutturazione edizione I semestre 2022, poiché non riportati nel tariffario regionale);
  - maggiorazione percentuale del 10% trattandosi di lavori di piccola entità (in conformità alle “avvertenze generali” del vigente tariffario regionale);
  - diritti di segreteria connessi alla pratica da implementare presso l’Ufficio Antiabusivismo;
  - onorario medio di mercato del professionista incaricato di supervisionare i lavori e di tutte le pratiche del caso (stimato in 4.000 € al lordo dell’I.V.A. e degli oneri previdenziali).
- Immobilabile “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 20”  
Il costo della rimozione del mezzanino interno è quantificabile in 1.000 € circa, al lordo dell’I.V.A..  
L’importo in parola scaturisce da una valutazione “in economia” sviluppata considerando una giornata di lavoro di un operaio specializzato ed un operaio comune ed un onere di 150 € per trasporti a rifiuto. I costi orari della manodopera sono stati desunti dal vigente tariffario regionale.  
L’onere dei trasporti a rifiuto è il prezzo tipicamente richiesto su piazza da piccoli trasportatori per modeste operazioni di smaltimento.
- Immobilabile “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 11”  
Nulla da segnalare.  
La stima dei costi di eventuale ricostruzione esula dagli scopi della presente relazione (l’eventuale ricostruzione della minore volumetria condonata comporterà, come già detto, l’aggiornamento del grafico attualmente depositato agli atti del catasto; il costo è stato già quantificato in 500 €).  
La valutazione estimativa dell’immobile sarà sviluppata con riferimento all’area di sedime.
- Immobilabile “sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 102”  
Nulla da segnalare (la planimetria depositata in catasto, come già detto, deve però essere aggiornata alle consistenze fuori terra esistenti e non incrementabili; il costo è stato già quantificato in 900 €).

≈≈≈

#### **E.4 Verifica della destinazione urbanistica (terreni e/o fabbricati rurali)**

L’immobile pignorato non è un terreno e nemmeno un fabbricato rurale.

≈≈≈



### **F.1 Possibilità di effettuare la vendita per lotti e relativa individuazione**

I cespiti pignorati sono in numero di 4, sono autonomamente accatastati e sono generalmente indipendenti dal punto di vista funzionale.

L'eccezione all'indipendenza funzionale è rappresentata dall'immobile pignorato individuato come "sez. PON, foglio 2, particella 93 subalterno 11 (tettoia demolita) e dall'immobile pignorato individuato come "sez. PON foglio 92 particella 92 subalterno 101" (capannone in parte demolito).

L'area di sedime della tettoia interamente demolita è, di fatto, indistinguibile dal piazzale residuo dalla parziale demolizione del capannone.

Non ha alcun concreto significato commerciale trattarla separatamente, risultando abbastanza evidente che la stessa "acquista valore" se associata ad altro.

L'associazione più ovvia, anche in ragione della materiale difficoltà d'individuazione sul posto, è – appunto – con la limitrofa area scoperta.

Gli immobili in questione devono essere opportunamente trattati in modo unitario, accorpandoli in un unico lotto.

Alla luce di tutto quanto sopra, si prevedono i seguenti lotti di vendita:



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare tipo ufficio sita nel Comune di Napoli avente accesso dall'androne distinto come civico 266 di Via Nazionale delle Puglie e comune a più ampio insediamento commerciale.

Ubicata a primo piano del corpo di fabbrica dislocato sul lato sinistro uscendo dalla galleria dell'androne, raggiungibile tramite scala "a giorno" che si diparte da area scoperta ad uso comune.

Composta da due vani e bagno per una superficie calpestabile di scarsi 40 mq, oltre 11 mq di balcone

Confinante: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub 103); ad est con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni Catasto Terreni; a sud con capannone facente parte dell'insediamento (p.lla 92 sub 101); ad ovest con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 102, categoria A/10.

La planimetria attualmente depositata agli atti del catasto rispecchia in modo adeguato la condizione dell'immobile.

In mediocre stato di conservazione.

Con impianti derivati da quelli dell'insediamento di cui è parte.

Occupata da terzi estranei in virtù di contratto di locazione opponibile al futuro aggiudicatario.

Totalmente abusiva, non condonabile non altrimenti sanabile.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare tipo magazzino, ma accatastata come laboratorio, sita nel Comune di Napoli avente accesso dall'androne distinto come civico 266 di Via Nazionale delle Puglie e comune a più ampio insediamento commerciale.

Ubicata a piano terra del corpo di fabbrica dislocato sul lato sinistro uscendo dalla galleria dell'androne, avente accesso da area scoperta ad uso comune.

Composta da un unico vano della superficie calpestabile di circa 15 mq.

Confinante: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub 19); ad est con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a sud con capannone facente parte dell'insediamento (p.lla 92 sub 101); ad ovest con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 20, categoria C/3.

La planimetria attualmente depositata agli atti del catasto rispecchia in modo adeguato la condizione dell'immobile.

In insoddisfacente stato di conservazione

Con impianti derivati da quelli dell'insediamento di cui è parte.

Occupata da terzi estranei in virtù di contratto di locazione opponibile al futuro aggiudicatario.

Urbanisticamente condonata.

Il mezzanino interno ad uso sbarazzo è stato realizzato abusivamente e non si reputa conveniente sanarlo, attesi i costi dell'operazione e l'utilità pratica del manufatto.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3**

Piena e intera proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Napoli alla Via Nazionale delle Puglie, facenti parte del medesimo insediamento commerciale:

- tettoia totalmente demolita avente accesso dall'androne distinto come civico 266, dislocata sul lato destro uscendo dalla galleria dell'androne, prospiciente su area scoperta ad uso comune.
- capannone parzialmente demolito avente accesso autonomo dalla strada da varco privo di numero civico, nonchè da area scoperta interna e comune all'insediamento, raggiungibile dall'androne distinto dal civico 266.

La tettoia è allo stato completamente demolita, residuandone allo stato l'area di sedime.

Dalla planimetria catastale risulta una superficie coperta di circa 120 mq aperta sui lati.

La consistenza fisica catastale del capannone non esiste sui luoghi, poiché una parte è stata demolita per irregolarità urbanistiche.

Dalla demolizione è residuo un ampio piazzale di circa 650 mq.

L'area di sedime della tettoia demolita è indistinguibile da tale piazzale.

Le parti del capannone attualmente esistenti consistono in un manufatto a struttura mista fronte strada ed in un manufatto con struttura in acciaio dislocato nella propaggine postica dell'insediamento.

La superficie coperta del manufatto fronte strada è di circa 250 mq, con altezza massima di 6,5 ml.

Al suo interno sono presenti un bagno ad uso promiscuo dell'insediamento ed il locale caldaia asservito all'intero insediamento.

Il manufatto con struttura in acciaio si eleva per 11 ml dal piazzale ed è suddiviso da un impalcato intermedio raggiungibile tramite montacarichi.

La superficie calpestabile di ogni piano coperto è di circa 280 mq.

Lo stato di conservazione di entrambi i manufatti è mediocre.

Il tutto (tettoia demolita e capannoni residui) è detenuto da terzi estranei in virtù di contratto di locazione opponibile al futuro aggiudicatario.

La tettoia demolita è censita al Catasto Fabbricati di Napoli nella sua precedente consistenza con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 93, subalterno 11, categoria C/2.

Il capannone in parte demolito è censito al Catasto Fabbricati di Napoli nella sua precedente consistenza con i seguenti estremi salienti: sezione urbana PON, foglio 2, particella 92, subalterno 101, categoria D/8.



L'area di sedime della tettoia confina: a nord con altro immobile facente parte del medesimo insediamento (sub 19); ad est con aree scoperte di pertinenza dell'insediamento, a sud e ad ovest con piazzale residuo dalla demolizione di capannone (p.lla 92 sub 101).

I capannoni esistenti ed il piazzale residuo dalla demolizione parziale confinano nell'insieme: a nord con altri immobili facenti parte dell'insediamento e con costruzioni estranee al comprensorio ed insistenti sulla particella 94 del foglio 61 del Catasto Terreni; a est con la particella 580 del foglio 61 estranea all'insediamento; a sud con particelle 320 e 321 del foglio 61 del Catasto Terreni anch'esse estranee al comprensorio.

La tettoia totalmente demolita è stata urbanisticamente condonata per una volumetria di 180 mc e per una superficie coperta di 48 mq.

La planimetria catastale rimanda ad una volumetria maggiore di quella condonata che non è possibile ripristinare tal quale per motivi urbanistici, dovendosi ritenere in ogni caso insuperabile la consistenza condonata.

L'eventuale ricostruzione del manufatto con volume pari a quello condonato comporterà l'aggiornamento del grafico attualmente depositato agli atti del catasto.

Le superfici ed i volumi dei capannoni esistenti sui luoghi rientrano, da un punto di vista strettamente numerico, in consistenze superficiali e volumetriche condonate dal Comune di Napoli.

La saturazione delle volumetrie condonate e la normativa urbanistica di zona precludono la ricostruzione delle parti di capannone demolite.

L'istanza di condono accolta non riguardava l'odierno impalcato superiore della porzione di capannone con struttura in acciaio, di fattura certamente non remota e perciò neppure riconducibile ad un manufatto urbanisticamente legittimo "d'impianto".

~~~~~

F.2 Divisibilità dell'immobile nel caso di pignoramento pro-quota

La presente procedura esecutiva non riguarda un pignoramento pro quota.

~~~~~



## **G.1 Valore di mercato degli immobili pignorati, considerati perfettamente leciti dal punto di vista urbanistico, nonché liberi da vincoli e da persone**

La metodologia estimativa adottata dall'esperto consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Non sono stati volutamente impiegati altri metodi (tipo quello cosiddetto “analitico”, basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene), ritenendo il criterio sintetico-comparativo maggiormente rappresentativo dell’attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare e più rispondente alla finalità di rendere immediatamente percepibile la correlazione tra questi ultimi ed il valore del cespite oggetto di stima.

Il criterio in parola si fonda, invero, sull’analisi comparativa dei prezzi attuali di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull’esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, di fatto, dello stesso principio alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di beni analoghi di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Per l’individuazione dei prezzi attuali di mercato si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti, in ragione della riscontrata penuria di compravendite recenti aventi ad oggetto immobili simili a quelli d’interesse (assai particolari) e delle difficoltà interpretative dei prezzi riportati negli atti notarili (in cui, a differenza degli annunci immobiliari, non mai riportate informazioni sulle condizioni dei cespiti compravenduti).

Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>5</sup> è stata adottata la "superficie commerciale di riferimento" ( $S_c$ ) quale parametro tecnico di confronto.

La “superficie commerciale di riferimento” comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l’intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm), e le superfici ponderate (o “ragguagliate”) delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva.

Nel caso in esame, l’unica pertinenza esclusiva di cui occorre tener conto sono i balconi a corredo dell’immobile ad uso ufficio censito come “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 12”.

Il coefficiente di ponderazione tipicamente indicato in letteratura per questo tipo di pertinenze è 0,30.

---

<sup>5</sup> Solo per citarne alcuni:

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, edizione 2016.



Ai fini di una corretta valutazione estimativa occorre, tuttavia, ponderare anche le aree scoperte residue dalle demolizioni.

I piazzali sono tipicamente ragguagliati in base al coefficiente 0,10.

Alla luce di quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, risulta quanto segue:

- LOTTO DI VENDITA N. 1 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 102)
- |                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile immobile                                                   | 40,00 mq        |
| - Superficie lorda immobile ( $S_L$ )                                         | 51,80 mq        |
| - Superficie ragguagliata balcone ( $S_R$ )                                   | 3,30 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_R</math>)</u> | <u>55,10 mq</u> |
- LOTTO DI VENDITA N. 2 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 20)
- |                                                                         |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile immobile                                             | 15,00 mq        |
| - Superficie lorda immobile ( $S_L$ )                                   | 20,50 mq        |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L</math>)</u> | <u>20,50 mq</u> |
- LOTTO DI VENDITA N. 3 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 11 + sez. PON, foglio 2, particella 92 subalterno 101)
- |                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| - Superficie utile coperta ( $S_U$ )                                                | 810,00 mq        |
| - Superficie piazzale residuo da demolizione capannone ( $S_P$ )                    | 65,00 mq         |
| - Area sedime tettoia totalmente demolita ( $S_T$ )                                 | 12,00 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_U + S_P + S_T</math>)</u> | <u>887,00 mq</u> |

Il passo successivo è consistito, quindi, nell'individuazione del "più probabile" valore medio di mercato "normale" per ciascuno dei cespiti d'interesse

Questi ultimi sono sostanzialmente riconducibili a due categorie

- uffici
- magazzini/deposito (i capannoni rinvenuti sui luoghi non sono i classici immobili "produttivi" e sono pure in gran parte aperti "all'aria")



L'offerta immobiliare in zona è in linea generale molto bassa (al momento non vi sono proprio uffici in vendita).

Nella sezione dedicata dell'allegato 20 sono riportate alcune proposte riconducibili alle fattispecie d'interesse. Al fine di incrementare il campione di dati sono state altresì consultate le più recenti quotazioni per immobili ad uso residenziale ricadenti in quest'ambito territoriale pubblicate dall'Osservatorio del Mercato dell'Agenzia delle Entrate e dai ben noti portali "Borsino Immobiliare e "Metroquadrato" (cfr. scheda di sintesi riportata nella medesima sezione dedicata).

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita e di un verosimile margine di trattativa<sup>6</sup> degli annunci ritrovati, sono stati individuati i seguenti "più probabili valore medi di mercato":

|                                                         |                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| VALORE UNITARIO MEDIO UFFICI ( $V_{UM\ UFFICI}$ )       | 1.450,00 €/m <sup>2</sup> |
| VALORE UNITARIO MEDIO MAGAZZINI ( $V_{UM\ MAGAZZINI}$ ) | 500,00 €/m <sup>2</sup>   |

La compiuta valutazione degli immobili presuppone, infine, il discernimento delle cosiddette caratteristiche intrinseche.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti sono compendati nelle tabelle che seguono.

Una volta definito il coefficiente correttivo totale, per ciascun lotto di vendita il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente formula:

$$V = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

|          |                                                                                           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| V        | il valore del lotto;                                                                      |
| $V_{UM}$ | l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";                                 |
| $S_C$    | la "superficie commerciale" assunta a riferimento per ciascun lotto;                      |
| K        | il coefficiente correttivo <u>totale</u> connesso alle peculiarità intrinseche del lotto. |

<sup>6</sup> Secondo una pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 4° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



Tutto ciò premesso, si evidenzia partitamente quanto segue.

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 102)**

**Tabella 1:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

|                                                                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                  | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: favorevole (40 mq - 80 mq)                                                           | 1,050        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: primo piano in edificio senza ascensore                                                  | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota                                                                | 1,000        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale               | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale     | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: standard                                                                                     | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: assenza impianto di riscaldamento                                            | 0,950        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: mediocre                                                                          | 0,800        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota                                                                  | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio di natura economico-popolare; standard frequente in zona (si reputa normale) | 1,000        |
|                                                                                                                 | <b>0,798</b> |

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.450,00 \text{ €/m}^2 \times 55,10 \text{ m}^2 \times 0,798 = 63.756,21 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, la risposta al quesito può essere così sintetizzata: **l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato ubicato in Napoli alla Nazionale delle Puglie n° 266, con accesso da area scoperta interna a più ampio insediamento, censito in N.C.E.U. di detto Comune come "sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 102", considerato libero e perfettamente commerciabile, è di 65.000,00 Euro (in cifra tonda).**



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 20)**

**Tabella 2:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

|                                                                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                  | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: poco idonea alla destinazione d'uso (15 mq)                                          | 0,950        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano terra (si reputa normale)                                                          | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: non rilevante per la fattispecie                                                     | 1,000        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: non rilevante per la fattispecie                                                          | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale     | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: standard                                                                                     | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: presenza impianto elettrico (si reputa normale)                              | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: insoddisfacente (impianto elettrico da rifare)                                    | 0,900        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota                                                                  | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: edificio di natura economico-popolare; standard frequente in zona (si reputa normale) | 1,000        |
|                                                                                                                 | <b>0,855</b> |

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 500,00 \text{ €/m}^2 \times 20,50 \text{ m}^2 \times 0,855 = 8.763,75 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, la risposta al quesito può essere così sintetizzata: **l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato ubicato in Napoli alla Nazionale delle Puglie n° 266, con accesso da area scoperta interna a più ampio insediamento, censito in N.C.E.U. di detto Comune come "sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 20", considerato libero e perfettamente commerciabile, è di 10.000,00 Euro (in cifra tonda).**



- **LOTTO DI VENDITA N° 3** (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 11 + sez. PON, foglio 2, particella 92 subalterno 101)

**Tabella 3:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona

|                                                                                                                             |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                              | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: soddisfacente per la destinazione d'uso (si reputa normale)                                      | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: piano terra e piano primo servito da idoneo montacarichi (si reputa normale)                         | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: non rilevante per la fattispecie                                                                 | 1,000        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: non rilevante per la fattispecie                                                                      | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile; si reputa normale                 | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE: adeguata alla destinazione d'uso                                                                         | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: presenza impianto elettrico (si reputa normale)                                          | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: mediocre                                                                                      | 0,800        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota; presenza locale-caldaia asservito ad insediamento di appartenenza (caldaia) | 0,900        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: non rilevante per la fattispecie                                                                  | 1,000        |
|                                                                                                                             | <b>0,720</b> |

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 500,00 \text{ €/m}^2 \times 887,00 \text{ m}^2 \times 0,720 = 319.320,00 \text{ €}$$

In conclusione, dunque, la risposta al quesito può essere così sintetizzata: **l'attuale più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facenti parte di più ampio insediamento sito in Napoli alla Nazionale delle Puglie aventi accesso dal civico n° 266 e da altro varco indipendente fronte strada, censiti in N.C.E.U. di detto Comune come “sez. PON foglio 2 particella 93 subalterno 11” e “sez. PON foglio 2 particella 92 subalterno 101, considerati liberi e perfettamente commerciabili, è di 320.000,00 Euro (in cifra tonda).**

≈



## **G.2 Decurtazioni al valore di stima e valore finale netto degli immobili pignorati**

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, sono state prese in esame le seguenti “voci di decurtazione”:

- Stato di occupazione
- Oneri connessi alla regolarizzazione e/o alla rimozione di abusi
- Assenza della garanzia per vizi occulti.

Non sono state considerate detrazioni per oneri condominiali insoluti, poiché gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio.

Non si è ritenuto di dover considerare decurtazioni per “vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo”, non ravvisandone la fattispecie.

Ciò posto, si evidenzia partitamente quanto segue:



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 102)**

Valore di mercato “normale”: 65.000 €

- Stato di occupazione: 13.000 € (pari al 20% dell'anzidetto valore “normale”)

L'immobile è detenuto da terzi estranei in virtù di contratto opponibile al futuro aggiudicatario.

**Alla luce di quanto ritualmente segnalato dal custode giudiziario in data 22 maggio 2023, in ragione del provvedimento emesso dal G.E. in data 16 febbraio 2023, la prossima scadenza contrattuale deve ritenersi il 1° marzo 2030.**

**Da tale giusta ed opportuna segnalazione scaturisce la maggiore decurtazione apportata in fase di stesura finale dell'elaborato di stima rispetto a quella conteggiata nella relazione inviata agli interessati in data 8 maggio 2023.**

- Oneri connessi alla regolarizzazione e/o alla rimozione di abusi: 30.000 €

L'immobile è abusivo, non condonabile e non sanabile.

L'importo in detrazione è il costo dei lavori di demolizione (già quantificato con precisa illustrazione dei criteri di calcolo).

- Assenza della garanzia per vizi occulti: 6.500 € (pari al 10% dell'anzidetto valore “normale”)

L'esperto condivide la percentuale abitualmente considerata in materia.

**Al netto di tali decurtazioni, il valore finale della piena proprietà dell'immobile in oggetto si riduce a 15.500,00 Euro.**

I costi per le formalità da cancellare come risultanti dalla certificazione notarile versata in atti saranno calcolati dal Delegato alla vendita.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 20)**

Valore di mercato “normale”: 10.000 €

- Stato di occupazione: 2.000 € (pari al 20% dell'anzidetto valore “normale”)

L'immobile è detenuto da terzi estranei in virtù di contratto opponibile al futuro aggiudicatario.

**Alla luce di quanto ritualmente segnalato dal *custode giudiziario* in data 22 maggio 2023, in ragione del provvedimento emesso dal G.E. in data 16 febbraio 2023, la prossima scadenza contrattuale deve ritenersi il 1° marzo 2030.**

**Da tale giusta ed opportuna segnalazione scaturisce la maggiore decurtazione apportata in fase di stesura finale dell'elaborato di stima rispetto a quella conteggiata nella relazione inviata agli interessati in data 8 maggio 2023.**

- Oneri connessi alla regolarizzazione e/o alla rimozione di abusi: 1.000 €

L'importo in parola è il costo di rimozione del mezzanino eseguito abusivamente nell'immobile (già quantificato con precisa illustrazione dei criteri di calcolo).

- Assenza della garanzia per vizi occulti: 1.000 € (pari al 10% dell'anzidetto valore “normale”)

L'*esperto* condivide la percentuale abitualmente considerata in materia.

**Al netto di tali decurtazioni, il valore finale della piena proprietà dell'immobile in oggetto si riduce a 6.000,00 Euro.**

I costi per le formalità da cancellare come risultanti dalla certificazione notarile versata in atti saranno calcolati dal Delegato alla vendita.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3 (sez. PON, foglio 2 particella 93 subalterno 11 + sez. PON, foglio 2, particella 92 subalterno 101)**

Valore di mercato “normale”: 320.000 €

- Stato di occupazione: 64.000 € (pari al 20% dell’anzidetto valore “normale”)

L’immobile è detenuto da terzi estranei in virtù di contratto opponibile al futuro aggiudicatario.

**Alla luce di quanto ritualmente segnalato dal custode giudiziario in data 22 maggio 2023, in ragione del provvedimento emesso dal G.E. in data 16 febbraio 2023, la prossima scadenza contrattuale deve ritenersi il 1° marzo 2030.**

**Da tale giusta ed opportuna segnalazione scaturisce la maggiore decurtazione apportata in fase di stesura finale dell’elaborato di stima rispetto a quella conteggiata nella relazione inviata agli interessati in data 8 maggio 2023.**

- Oneri connessi alla regolarizzazione e/o alla rimozione di abusi: 0 €

I volumi ed aree rinvenuti sui luoghi rientrano, da un punto di vista strettamente numerico, nelle consistenze superficiali e volumetriche condonate del Comune di Napoli, potendosi interpretare favorevolmente l’incerta situazione urbanistica.

- Assenza della garanzia per vizi occulti: 80.000 € (pari al 25% dell’anzidetto valore “normale”)

L’abituale percentuale è stata prudenzialmente incrementata, in ragione:

1. delle incertezze d’interpretazione urbanistica della situazione (è stato soppesato l’eventuale costo di rimozione dell’intero impalcato superiore del capannone in ferro, su cui si appuntano le maggiori perplessità);
2. delle ulteriori spese da affrontare (conseguimento agibilità; aggiornamenti catastali).

**Al netto di tali decurtazioni, il valore finale della piena proprietà dell’immobile in oggetto si riduce a 176.000,00 Euro.**

I costi per le formalità da cancellare come risultanti dalla certificazione notarile versata in atti saranno calcolati dal Delegato alla vendita.

~~~~~



*Dott. Ing. Daniele Capuano
Via Consalvo n° 8 - Napoli
Cell.: 339/6896424
Tel/Fax: 081/7148257*

G.3 Valutazione dell'intero in caso di pignoramento pro-quota

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈



3.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI

In data 8 maggio 2023 l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- Avv. XXX, difensore subentrato del *creditore procedente*.
- Avv. XXXX, difensore costituito del *creditore intervenuto*.
- Sig. XXXX, *debitore esecutato*.
- Sig. XXX *debitore esecutato*
- Avv. Alessandra Iodice, *custode giudiziario*.

Le trasmissioni ai legali sono state effettuate tramite posta elettronica certificata.

La trasmissione ai *debitori esecutati* è stata effettuata a mezzo di raccomandata A/R del tipo celere.

In allegato 21 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

≈≈≈

Ritenendo di aver adempiuto l'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 23 maggio 2023

L'*esperto*
Dott. Ing. Daniele Capuano

