

# TRIBUNALE DI NAPOLI

## XIV<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Mariarosaria Stanzone

**N. 575/2022 R.G.E.**

**Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da**

**contro**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
In merito al quesito a).....	4
In merito al quesito b).....	5
In merito al quesito c).....	6
In merito al quesito d).....	11
In merito al quesito e).....	11
In merito al quesito f).....	14
In merito al quesito g).....	14
In merito al quesito h).....	14
In merito al quesito i).....	18
In merito al quesito j).....	19
In merito al quesito k).....	21
In merito al quesito l).....	22
In merito al quesito m).....	22
In merito al quesito n).....	23
In merito al quesito o).....	27
In merito al quesito p).....	28
In merito al quesito q).....	34
In merito al quesito r).....	34
In merito al quesito s).....	34

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### XIV<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

##### **Premessa**

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzone, con provvedimento del 14/03/2023, comunicato a mezzo pec in data 15/03/2023, esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 575/2022 del R.G.E., promossa da

contro la  
società

In pari data, l'esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della XIV Sez. con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso fissato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Pasquale Borrelli, per il giorno giovedì 15 maggio 2023 alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato (All. 1).

Come meglio descritto nel verbale di accesso del Custode Giudiziario (All. 2), il C.T.U., in seguito ad accordi presi col Custode e con le parti, si è recato presso l'immobile pignorato alla data e all'ora stabilite, congiuntamente a quest'ultimo. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha redatto il verbale di accertamento tecnico ed ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 2), nel contempo, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico dell'immobile pignorato, di cui al suddetto verbale.

### **Risposta ai quesiti**

In merito al quesito a) “verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla data del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore all'altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato;

Agli atti risulta depositata dall'istante la relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano, rilasciata in data 03 gennaio 2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato. Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte pignorante e dalla verifica della stessa, effettuata dal sottoscritto attraverso la consultazione dei registri immobiliari (All. 3) e degli archivi catastali (All. 4), si può affermare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. In particolare, con riferimento all'immobile in oggetto, i certificati delle iscrizioni si estendano anteriormente al ventennio che precede la data del pignoramento e, la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ossia all'atto di conferimento in società, rogato dal Notaio Ugo De Cesare in data 12/04/1086 rep. / racc. 26525 / 10346 (All. 5). Si rileva, altresì, che il procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, né quello storico, relativo all'immobile pignorato, entrambi acquisiti dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Catasto (All. 4). Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

In merito al quesito b) “**identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento, con indicazione per ciascun immobile di almeno tre confini e dei dati catastali (sia di quelli contenuti nell’atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca). L’ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile e, comunque, previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell’accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l’esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio;”**”

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: “... **immobile sito in Napoli alla Via Argine n. 1150 ...”**.”

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: “... **riportato nel catasto al fol. PON/12, p.lla 3, sub 24, cat. D/1 ...”**.”

IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: **non indicati**

CONFINI ATTUALI: **a Nord con viale interno comune ai due fabbricati denominati Stecca A e Stecca B (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.lla 3, Sub 18, Cat. F/4 - unità in corso di definizione), ad Est con locale commerciale di aliena proprietà (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.lla 3, Sub 23, Cat. D/8), a Sud con viale interno (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.lla 3, Sub 27, Cat. F/4 - unità in corso di definizione) e, ad Ovest con passaggio interno non asfaltato (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.lla 3, Sub 25, Cat. F/3 - unità in corso costruzione).**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: **piena proprietà dell'immobile in oggetto, intestata alla società**

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincide con quella indicata in pignoramento.

Si può, dunque, affermare che i dati contenuti in pignoramento sono conformi alla consistenza catastale attuale dell'immobile e hanno consentito l'univoca individuazione del bene.

In merito al quesito c) “elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.”

**LOTTO UNICO**: piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in Napoli, alla Via Argine n. 1150, costituito da: **locale ad uso industriale-produttivo**,

**opificio**, posto al piano terra dell'edificio B (sub. 24), composto da: un (1) Area Lavorazione; due (2) blocchi servizi W.C. 1 e W.C. 2, entrambi dotati di antibagno. L'immobile confina: a Nord con viale interno comune ai due fabbricati denominati Stecca A e Stecca B (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.IIIa 3, Sub 18, Cat. F/4 - unità in corso di definizione), ad Est con locale commerciale di aliena proprietà (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.IIIa 3, Sub 23, Cat. D/8), a Sud con viale interno (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.IIIa 3, Sub 27, Cat. F/4 - unità in corso di definizione) e, ad Ovest con passaggio interno non asfaltato (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.IIIa 3, Sub 25, Cat. F/3 - unità in corso costruzione), ed è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ PON; Foglio 12; p.IIIa 3; sub. 24; z.c. 9; cat. D/1; r.c. 5.200,00; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti Titoli Edilizi: Concessione Edilizia n. 15 del 17 gennaio 1983 (pratica edilizia n. 344/81); Concessione Edilizia n. 275 del 29 ottobre 1984 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 23 del 25 gennaio 1983 (pratica edilizia n. 57/81); Concessione Edilizia n. 34 del 16 febbraio 1987 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 231 del 9 ottobre 1987 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 31 del 1989 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 28 del 8 febbraio 1993 (pratica edilizia n. 156/81) e successiva D.I.A. del 23 ottobre 2007, prot. 2013, pratica 6/2006, tuttavia, come riportato nelle certificazioni rilasciate dallo S.U.E. del Comune di Napoli (All.ti 11 e 12), “... pur sussistendo prove dei suddetti titoli edilizi, allo stato non è possibile fornire copia degli atti richiesti, poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente gli immobili in esame ...”, di conseguenza non è stato possibile completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia del bene.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 350.000,00 (trecentocinquantamila/00 euro).**

**Descrizione del bene: locale ad uso industriale-produttivo, opificio.**

**L'immobile in oggetto: locale ad uso industriale-produttivo, opificio, sito in Napoli, posto al piano terra del fabbricato B (stecca B), con accesso da via Argine n. 1150,** sorge all'interno di un complesso edilizio a destinazione industriale-produttiva, posto alla periferia Est del Comune di Napoli, ed appartiene ad un fabbricato, denominato "Stecca B", costruito a partire dal 1983, di cui alla Concessione Edilizia n. 15 del 17 gennaio 1983 (pratica edilizia n. 344/81), con struttura portante intelaiata prefabbricata in cemento armato, composto da un piano seminterrato, un piano terra e, da tre ulteriori piani in elevazione suddivisi in più unità immobiliari, servite da tre blocchi scale e ascensore, precisando altresì, che il suddetto fabbricato, che insieme al fabbricato gemello denominato "Stecca A", costituisce il suddetto complesso edilizio, è per metà costruito e per metà ancora in corso di costruzione e allo stato pressoché di grezzo, con tutte le parti portanti e strutturali completate. L'immobile in oggetto è composto da una unità immobiliare posta al piano terra del suddetto fabbricato, a metà circa del fabbricato in senso longitudinale, accatastata come opificio (Cat. D/1 - Sub 24, All. 4), adibita ad attività tipografiche e stampa, attualmente gestita e condotta in locazione dalla società  
che secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo dall'amministratore della suddetta impresa, lo utilizza allo stato come deposito. All'immobile si accede, in particolare, dal civico 1150 di Via Argine, ove è posto l'ingresso principale di accesso al su menzionato complesso a destinazione Industriale-Produttiva, da cui, percorrendo il viale principale, si raggiunge un passaggio pedonale non asfaltato che attraversa il primo fabbricato denominato stecca A, percorribile soltanto a piedi, sul quale è costituita servitù di passaggio in favore del secondo fabbricato denominato stecca B (cfr. risposta al quesito n), che da accesso al vialetto comune interno posto tra i due fabbricati, e di conseguenza al secondo fabbricato, denominato stecca B, al quale appartiene il cespite in oggetto (All. 6 - Foto da 1 a 16). Si rileva che il passaggio



carrabile che permette di raggiungere il viale comune interno ai due fabbricati, è di proprietà aliena, quindi allo stato, non utilizzabile (All. 6 - Foto da 17 a 22).



L'ultima planimetria catastale dell'immobile, risalente al 18/01/2013 (All. 4), risulta corrispondente allo stato dei luoghi (All. 7 - Tav 3 e 4, cfr. verifica regolarità Urbanistico-Edilizia, quesiti f-g-h).

L'immobile è costituito da:

un (1) area lavorazione (All. 6 - Foto da 23 a 34);

due (2) blocchi servizi, entrambi dotati di antibagno (W.C.1, All. 6 - Foto da 35 a 40 e W.C. 2, All. 6 - Foto da 41 a 46);

Entrando dall'ingresso principale si accede direttamente nella grande area lavorazione, di forma rettangolare, che costituisce il 95% circa di tutta la superficie interna del locale, pari a 630 mq calpestabili (All. 6 - Foto da 23 a 34; All. 7 - Tav 3), dotata di 4 portoni di ingresso con saracinesca automatica in acciaio, larghezza circa 9 m x 4 m di altezza, oltre ad altri tre portoni con saracinesca automatica in acciaio: uno da 6,40 m larghezza x 4 m altezza; uno da 4,60 m larghezza x 4 m altezza e uno da 3,10 m larghezza x 2,60 m altezza e, altresì, di due porte per uscita di emergenza con maniglione antipanico. All'interno della suddetta area, poi, sul lato sinistro lungo del rettangolo, rispetto all'ingresso principale, sono posti i servizi igienici del locale, blocco servizi 1 (All. 6 - Foto da 35 a 40) e blocco servizi 2 (All. 6 - Foto da 41 a 46), contigui, entrambi dotati di antibagno.



Il pavimento dell'area di lavoro è rivestito con una pavimentazione di tipo industriale in cemento di colore grigio scuro. I pavimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di gres porcellanato, formato 10x60, di colore beige chiaro, mentre i rivestimenti sono in piastrelle di gres, formato 20x60 e 20x20, di colore beige chiaro e arancio. Le porte interne sono in legno. Il blocco servizi è controsoffittato con controsoffittatura in cartongesso, ad altezza interna utile di 2,40 m. L'immobile è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete di distribuzione della corrente elettrica, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di due boiler elettrici, posti all'interno dei due blocchi W.C., per il riscaldamento dell'acqua idrico-sanitaria (All. 6 - foto 38 e foto 41). Gli impianti appaiono funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.



**L'immobile ha altezza interna utile media pari a circa 5,20, ad esclusione dei due blocchi W.C., entrambi controsoffittati, che hanno altezza interna utile pari a 2,40 m.**

**La Superficie Netta Utile dell'immobile è pari a 663,00 mq.**

**La Superficie Lorda dell'immobile al PT è pari a 691,00 mq.**

**La Superficie Commerciale totale, è pari a 691,00 mq.**

(La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98 cfr. valutazione valore di mercato, quesito p - All. 7, Tav 3).

L'immobile confina: **a Nord con viale interno comune ai due fabbricati denominati Stecca A e Stecca B (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.lla 3, Sub 18, Cat. F/4 - Unità in corso di definizione), ad Est con locale commerciale di aliena proprietà (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.lla 3,**

**Sub 23, Cat. D/8), a Sud con viale interno (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.IIa 3, Sub 27, Cat. F/4 - Unità in corso di definizione) e, ad Ovest con passaggio interno non asfaltato (in C.F. alla SEZ PON, Foglio 12, P.IIa 3, Sub 25, Cat. F/3 - Unità in corso costruzione).**

È identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati: **SEZ PON, Foglio 12, P.IIa 3, Sub. 24, Zona Cens. 9, Cat. D/1, R. € 5.200,00, Via Argine n. 1150 Piano T** (All. 4).

In merito al quesito d) *“**identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali ed, in particolare, con quelli della scheda catastale, nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.). L’esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali: 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell’atto di **pignoramento** e di quelli dell’atto di **acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell’atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** (Foglio, P.IIa, sub) con le risultanze catastali attuali;”***

Dal confronto tra i dati relativi al bene pignorato, indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con quelli riportati dalle schede catastali e nell’atto di acquisto, si rileva piena conformità tra i dati catastali identificativi del bene contenuti nell’atto di pignoramento, così come riportati nella nota di trascrizione, nonché nelle visure catastali attuali (All. 4), con quelli contenuti nell’atto di acquisto, atto di compravendita a rogito del Notaio Mariavalentina Puca Giusti del 29.01.2007 (All. 8).

In merito al quesito e) *“**ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati***

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

- In data **12 aprile 1986**, con atto di conferimento in società del notaio **Ugo De Cesare, n. rep./racc. 26525/10346** (All. 5), trascritto nei registri immobiliari di Napoli 1, il **05 maggio 1986, al nn. 8342/6085**, pervenivano alla società la piena proprietà degli immobili riportati al N.C.T. del Comune di Napoli al Foglio 119; p.lle 3; 4; 11; 12; 241; 242, 243, costituenti complesso industriale in corso di costruzione, con annesso aree scoperte destinate specificamente all'esercizio dell'attività industriale e commerciale, in seguito soppressi ed uniti alla P.lla 3, che costituisce il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di procedura, locale a destinazione industriale-produttiva, sito in Napoli alla Via Argine n. 1150, edificio B (stecca B), posto al primo piano terra, attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ PON; Foglio 12; Particella 3; Sub.24; Cat. D/1; Rendita € 5.200,00 (All. 4).

- In data **29 gennaio 2007**, con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio **Benedetto Giusti, n. rep. 2092** (All. 3), trascritto nei registri immobiliari di Napoli 1 il **02 febbraio 2007, ai nn. 4728/2358**, perveniva alla società \_\_\_\_\_ in luogo della predetta \_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura come su identificato, precisando che lo stesso deriva dal frazionamento e fusione dell'originario immobile in C. F. alla SEZ CHI; Foglio 12; P.lla 3, Sub 3 (oggi soppresso), che identificava in origine l'intero edificio B, "stecca B", ed è stato costituito in Catasto in data 22/01/2007, con "FRAZIONAMENTO E FUSIONE prot. n. 3568.1/2007 in atti dal 22/01/2007", e deriva (All. 4), di cui all'atto di provenienza ultraventennale su menzionato.

- In data **29 gennaio 2007**, con atto di compravendita del notaio **Mariavalentina Puca Giusti, n. rep. / racc. 310 / 231** (All. 8), trascritto nei registri immobiliari di Napoli 1, il **05 febbraio 2007, ai nn. 4905/2439**, perveniva alla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per acquisto dalla predetta \_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

- In data **08 giugno 2010**, con atto di scissione parziale del notaio **Castaldo Luigi, n. rep. / racc. 17161 / 8354** (All. 3), trascritto nei registri immobiliari di Napoli 1, il **13 giugno 2010, ai nn. 17488/11568**, perveniva alla società \_\_\_\_\_ dalla predetta \_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

Si segnala che la planimetria attuale del bene veniva depositata in seguito a pratica catastale di "ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 18/01/2013 Pratica n. NA0021692 in atti dal 18/01/2013 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4042.1/2013)" (All. 4).

- In data **08 gennaio 2014**, con atto di conferimento in società del notaio **Castaldo Luigi, n. rep. / racc. 20198 / 10640** (All. 3), trascritto nei registri

immobiliari di Napoli 1, il **22 gennaio 2014, ai nn. 2876/1548**, perveniva alla società

dalla predetta la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

Tutti i suddetti titoli hanno data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 07 dicembre 2022, nn. 35588/26954.

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sulla particella di terreno individuata al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ PON; Foglio 12, p.lla 3**, corrispondente al C.T., alla **p.lla 3 del Foglio 119** (All. 4).

In merito al quesito f) “Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”

In merito al quesito g) “Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.”

In merito al quesito h) “In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica

del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..”

### **Inquadramento Urbanistico**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona B - Sottozona Bb - Espansione Recente” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale” approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 9). Gli interventi in detta zona, che identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, sono regolati dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione, “...sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. Sono definite, di cui alla disciplina degli ambiti, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, con un indice di

*fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti... ”.*

Si precisa che per l'area in oggetto, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, di cui al D. lvo 42/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 10), né l'area *de quo*, ricade nelle aree di Interesse Archeologico di cui all'art. 58 delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/06/2004 (All.ti 9 e 10), tuttavia, la suddetta area, rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell' art. 142 lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque e impianti elettrici (RD 1775/1933) e relative sponde o piedi di argini per la fascia di 150 m ciascuna. La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo industriale-produttivo, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

**Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato**

Come riportato nell'atto di provenienza del bene in oggetto, rogato dal Notaio Mariavalentina Puca Giusti in data 29.01.2007 (All. 7) e verificato presso lo Sportello Unico Per l'Edilizia del Comune di Napoli, dagli archivi informatici, per il complesso edilizio ed in particolare per il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, sono stati rilasciati i seguenti Titoli Edilizi: Concessione Edilizia n. 15 del 17 gennaio 1983 (pratica edilizia n. 344/81); Concessione Edilizia n. 275 del 29 ottobre 1984 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 23 del 25 gennaio 1983 (pratica edilizia n. 57/81); Concessione Edilizia n. 34 del 16 febbraio 1987 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 231 del 9 ottobre 1987 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 31 del 1989 (pratica edilizia n. 156/81); Concessione Edilizia n. 28 del 8 febbraio 1993 (pratica edilizia n. 156/81) e successiva D.I.A. del 23 ottobre 2007, prot. 2013, pratica 6/2006 (All. 11). Tuttavia come riportato dalla certificazione rilasciata dal S.U.E., “... *pur sussistendo prove dei suddetti titoli*



*edilizi, allo stato non è possibile fornire copia degli atti richiesti, poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente gli immobili in esame ...”*, di conseguenza, allo stato attuale, non è stato possibile completare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato in oggetto rispetto ai grafici di Licenza. Si precisa altresì, dalle ricerche effettuate, che il fabbricato cui appartiene il bene in oggetto, non è dotato di Licenza di Abitabilità / Agibilità (All. 11).

**Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell’immobile**

Per quanto riguarda l’immobile in oggetto, come già accennato in risposta ai precedenti quesiti, lo scrivente ha rilevato la perfetta corrispondenza tra la planimetria dello stato dei luoghi, così come rilevata dal sottoscritto nel corso del sopralluogo effettuato e, l’ultima planimetria catastale, acquisita presso gli Uffici del Catasto del Comune di Napoli, risalente al 15/01/2013, depositata in Catasto, come esposto in risposta ai precedenti quesiti, in seguito alle pratiche catastali di “FRAZIONAMENTO E FUSIONE prot. n. 3568.1/2007 in atti dal 22/01/2007” e “ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 18/01/2013 Pratica n. NA0021692 in atti dal 18/01/2013 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4042.1/2013)”. Si rileva che le suddette pratiche catastali, risultano essere coeve all’ultimo titolo su menzionato, riportato anche nell’atto di provenienza, ossia alla D.I.A. del 23 ottobre 2007, prot. 2013, pratica 6/2006, in seguito alla quale, verosimilmente, data la tipologia del titolo edilizio, è stato fuso e frazionato l’edificio originario, identificato in Catasto alla SEZ PON; Foglio 12; P.III 3; Sub 3 (Stecca B), negli attuali subalterni. Tuttavia, anche in questo caso dalle ricerche effettuate, non è stato possibile estrarre copia, né verificare la corrispondenza presso i registri cartacei, depositati presso gli Uffici Comunali della 6 Municipalità, del suddetto titolo (All. 12), di conseguenza allo stato attuale, anche in questo caso, non è stato possibile completare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia dell’immobile in oggetto rispetto al suddetto Titolo Edilizio. Lo scrivente precisa altresì, che dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Antiabusivismo e Condono del Comune di Napoli, per l’immobile in oggetto e per il fabbricato cui appartiene, non

risultano presentate istanze di Condono Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85; 724/94 e 326/03 (All. 13); né si è riscontrata l'esistenza di Contenziosi Amministrativi e/o penali, ordinanze di demolizione, RE.S.A. o procedure di acquisizione al Patrimonio Comunale, a meno di un fascicolo di C.A. n. 155/07, intestato a [redacted] Via Argine 827, in rappresentanza della soc. immobiliare [redacted] non riguardante tuttavia, gli immobili in oggetto, ma altro complesso industriale limitrofo di aliena proprietà, di cui si allega il fascicolo alla certificazione del competente ufficio per completezza di documentazione (All. 14).

In merito al quesito i) “Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d. lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.”

Come su esposto, dalle ricerche effettuate, il fabbricato cui appartiene il bene in oggetto, non è dotato di Licenza di Abitabilità / Agibilità (All. 11).

L'Esperto precisa di non aver ritenuto opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica, al fine di non gravare di ulteriori spese la procedura, poiché secondo l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l'obbligo di allegare lo stesso agli atti tra vivi sia in forma pubblica che privata, di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, è riferito esclusivamente ai terreni.

Dalla documentazione recuperata, allo stato, non è stato possibile verificare se l'immobile in oggetto sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005, che non risulta allegato all'atto di provenienza dei beni, rogato dal Notaio Mariavalentina Puca Giusti, in data 29 gennaio 2007 (All. 8), né al Contratto di Locazione dell'immobile (All. 15), ricevuto in copia dalla società conduttrice (All. 1). In ogni caso tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all'art 2, commi 3 e 4 del

D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell'art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00. Non si segnalano sull'immobile in oggetto, particolari dotazioni condominiali.

In merito al quesito j) “indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”

Come appreso nel corso del sopralluogo, effettuato in data del 15 maggio 2023, secondo quanto dichiarato dal sig. \_\_\_\_\_ legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ con sede in Napoli, alla Piazza della Repubblica n. 2, l'immobile oggetto di procedura, locale a destinazione industriale-produttiva, sito in Napoli, alla via Argine n. 1150, posto al piano terra, Edificio B, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune alla SEZ PON; Foglio 12; P.lla 3; Sub 24; Cat. D/1, è allo stato occupato e utilizzato come deposito dalla predetta società, in virtù di contratto di locazione regolarmente stipulato e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, che lo stesso sig. \_\_\_\_\_ ha rilasciato in copia al Custode Giudiziario e al sottoscritto (All. 2).

Secondo il suddetto Contratto, “Locazione di Immobile Strumentale”, stipulato tra la locatrice, società esecutata per la procedura in oggetto \_\_\_\_\_ e la conduttrice, predetta società \_\_\_\_\_ in data 01/02/2019 e registrato in data 14/02/2019 (All. 15), la \_\_\_\_\_ proprietaria del locale oggetto di procedura, opificio industriale sito in Napoli alla Via Argine n. 1150, come su identificato, concede in locazione alla \_\_\_\_\_ il predetto locale per la durata di anni sei, a partire dal 01/02/2019, prima scadenza al 31/01/2025, rinnovabile tacitamente per altri sei anni, fino al **31/01/2031, seconda scadenza**, secondo quanto previsto dall'art. 27, della L. 392/1978. Si rileva che

il contratto in oggetto, come detto, risulta registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, trascritto in data **07/12/2022 ai nn. 35588/26954**, per cui, si considera opponibile al pignoramento sino alla data del 01/02/2031 (seconda scadenza).

Con riferimento al suddetto contratto, lo scrivente precisa altresì, di aver effettuato, in ogni caso, anche un'indagine presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in particolare presso gli uffici: Napoli 1 - Direzione Provinciale I di Napoli e Napoli 3 - Direzione Provinciale II di Napoli, non avendo ricevuto tuttavia nessuna risposta dai predetti uffici nonostante richieste e sollecito entrambe protocollate a mezzo PEC (All. 1).

Secondo quanto riportato dall' art. 3, del suddetto contratto, “... *il canone della locazione viene così consensualmente determinato in € 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero), annui oltre Iva se dovuta. La conduttrice si obbliga a corrispondere il canone come sopra stabilito in dodici rate mensili di Euro € 1.500,00 oltre Iva se dovuta e sarà aggiornato di anno in anno (Art. 4), a partire dal 1 aprile 2020, e poi di anno in anno, senza che occorra specifica richiesta della Locatrice in tal senso, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ...*”.

L'art. 2923, comma 3 del Codice Civile stabilisce che “*l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*”. Premesso ciò, lo scrivente per verificare la congruità del canone di locazione stabilito, ha calcolato il valore di mercato medio per la zona di appartenenza con riferimento al I° semestre 2019, periodo in cui è stato stipulato il contratto, secondo i valori medi di mercato riportati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - All. 16). Secondo il suddetto borsino il valore di locazione medio per gli immobili della zona omogenea di appartenenza, Zona E44 - Suburbana / PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE (immobili a destinazione produttiva in normale stato di manutenzione) era di **3 €/mqx mese**

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (cfr. risposta quesito p), pari a 691,00 mq ci dà la cifra di € **2000,00 mensili**, per cui, essendo la cifra pattuita da contratto (€ 1.500,00 più IVA) non inferiore di un terzo del valore di locazione di mercato all'epoca della locazione, si può affermare che non sussistono le ipotesi di cui all'art. 2923, comma 3 c.c.

In merito al quesito k) “Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile (All. 7 e 8), e nelle visure ipotecarie effettuate (All. 3), sullo stesso non gravano particolari vincoli o servitù condominiali, a meno di una servitù di passaggio e di parcheggio diurno e notturno, di cui il bene come fondo dominante usufruisce, costituita in data **29 gennaio 2007**, con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del notaio **Giusti Benedetto, n. rep. 2112**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli 1, il **13 giugno 2010, ai nn. 17488/11568** (Cfr. risposta al quesito n - All. 3). Non è dato sapere se il bene è gravato da ulteriori vincoli, o da oneri condominiali insoluti, perché l'amministratore del condominio di Via Argine 1150, , non ha risposto alla richiesta di certificazione inoltrata dallo scrivente a mezzo PEC, nonostante i numerosi solleciti, comunicati sia a mezzo posta elettronica ordinaria e certificata, che telefonicamente (All. 1 - cfr. risposta al quesito o). Si precisa che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincolo storico-artistico-culturale, di cui all'art. 128, comma 2 del D.lvo 42/2004 - Parte Seconda (All. 10), né si rilevano i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

In merito al quesito l) “verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.”

I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dallo scrivente presso l’Agenzia del Demanio.

In merito al quesito m) “Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l’esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All’uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l’originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l’immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l’esperto verificherà se il soggetto concedente sia un’amministrazione statale od un’azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l’ente locale che presso l’Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l’assenza di atti di

affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione."

Il C.T.U., ha verificato presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, che il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato, non risulta gravato da usi civici, come riportato nel documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli del 21 marzo 1928 (All. 17), inoltre, dall'esame della documentazione ipotecaria (All. 3) e catastale (All. 4), oltre che degli atti di provenienza (All. ti 7 e 8), non si rilevano censi o livelli sul bene in oggetto.

In merito al quesito n) "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. In particolare restano a carico dell'acquirente: 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; 2) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. Saranno invece cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

Per quanto riguarda **i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**: l'immobile e le sue pertinenze, non sono interessati da domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né da vincoli edificatori, nonché da pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), inoltre, non sono interessati da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Secondo quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, sullo stesso non gravano particolari vincoli o servitù condominiali; tuttavia come detto, non è dato sapere se il bene è gravato da vincoli o oneri condominiali insoluti, perché l'amministratore del condominio di Via Argine 1150 - "Città del Libro", non

ha risposto alle richieste inoltrate dallo scrivente, nonostante i numerosi solleciti comunicati sia a mezzo PEC che telefonicamente (All. 1 - cfr. risposta al quesito o). Si precisa, altresì, che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincolo storico-artistico-culturale, ai sensi dell'art. 128, comma 2 del D.lvo 42/2004 - Parte Seconda (All. 10). Si rileva, tuttavia, dall'esame della documentazione ipotecaria (All. 3), un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza dell'immobile alla *"Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile"* del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA di cui alla **trascrizione di atto amministrativo del 13/09/1934, nn. 5098/2675 del 10 febbraio 2014** (All. 3). Come riportato dallo Statuto del Consorzio: *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge ..... Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile.....9. Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile-infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della Regione."* (All. 18). Per quantificare con maggiore precisione l'ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all'immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n. 4 - centro Direzionale Isola F2), estraendo



l'ultimo avviso di pagamento (con scadenza al 31/10/2022), intestato a \_\_\_\_\_ da cui si evince che la retta annuale per l'immobile in oggetto, calcolata in base alla rendita catastale, è pari a € 170,05 (All. 19), inoltre per completezza di documentazione allegata lo scrivente ha estratto tutti gli avvisi precedenti sino al 2016, da cui risulta che la suddetta retta non risulta mai pagata, come da riepilogo e avvisi di pagamento estratti ed allegati (All. 20). In ogni caso, secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, eventuali pagamenti insoluti resteranno sempre a carico dei precedenti proprietari, poiché l'immissione in ruolo avviene all'atto dell'acquisto dell'immobile, alla registrazione della voltura catastale.

Inoltre dalle ispezioni effettuate si rileva:

- **trascrizione di domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione nn. 7322/5654 del 22 marzo 2016**, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli I, in virtù di atto Tribunale di Sulmona (AQ) del 10 giugno 2015, rep. n. 1627/2015, per complessive € 43.394,26, a garanzia di un capitale di € 21.697,13, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Firenze, C.F.: \_\_\_\_\_, e contro \_\_\_\_\_ con sede in Napoli, \_\_\_\_\_ con sede in Napoli, \_\_\_\_\_ Richiesta di revocatoria di cui all'art. 2901 c.c. dell'atto di scissione parziale della società \_\_\_\_\_ stipulato in data 08/6/2010 mediante atto pubblico dal dr Luigi Castaldo nr. Rep. 17161, racc. 8354, a favore della società \_\_\_\_\_ e della società \_\_\_\_\_ con tutte le necessarie conseguenze ex lege; per l'effetto dichiarare nulle e inefficaci i successivi atti del 30/09/2013, mediante atto pubblico del dott. Luigi Castaldo, nr rep. 20011, raccolta n 10497, con il quale la società \_\_\_\_\_ conferiva il ramo di azienda a favore della società \_\_\_\_\_ e, l'atto di conferimento del 08/01/2014, mediante atto pubblico del dott. Luigi Castaldo nr rep. 20198, raccolta n 10640, con il quale la

società ha conferito ramo d'azienda a favore di  
(All. 3).

Si segnala che in data **29 gennaio 2007**, con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del notaio **Giusti Benedetto, n. rep. 2112**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli 1, il **13 giugno 2010, ai nn. 17488/11568** (All. 3), veniva costituita servitù di passaggio e di parcheggio diurno e notturno, in favore degli immobili appartenenti al fabbricato denominato stecca B (fondo dominante), ed in particolare del bene in oggetto, in C.F. alla SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 24, sugli immobili appartenenti ai fabbricati A e B, in particolare sugli immobili identificati in C.F. alla SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 8 (al PT, fabbricato A - Cat F/3 unità in corso di costruzione, allo stato passaggio pedonale non asfaltato); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 25 (al PT, fabbricato B - Cat F/3 unità in corso di costruzione, allo stato passaggio pedonale non asfaltato); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 27 (area scoperta al PT, posta alle spalle del fabbricato B - Cat F/4 unità in corso di definizione, allo stato non asfaltata); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 39 (al P1, fabbricato A - Cat F/3 unità in corso di costruzione); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 54 (al P1, fabbricato B - Cat F/3 unità in corso di costruzione); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 57 (al P2, fabbricato A - Cat F/3 unità in corso di costruzione); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 73 (al P1, fabbricato B - Cat F/3 unità in corso di costruzione); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 76 (al P3, fabbricato A - Cat F/5 lastrico solare); SEZ PON; Foglio 12; P.Illa 3; Sub 79 (al P3, fabbricato B - Cat F/5 lastrico solare).

Per quanto riguarda **i vincoli od oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura** si segnalano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (All. 3):

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 4906/1460 del 05 febbraio 2007**, presso l'Agazia del Territorio di Napoli I, per la complessiva somma di € 764.000,00 (settecentosessantaquattromila/00), a garanzia di un mutuo di originarie £ 382.000,00

(trecentottantaduemila/00), stipulato con atto del Notaio Puca Giusti Mariavalentina del 29 gennaio 2007 rep. 311/232, a favore della

con sede in

e contro '

con sede in Napoli,

gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 35588/26954 del 07 dicembre 2022**, a favore di

derivante da atto

esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato in data 03/11/2022 n. 22320/2022 e contro la società

come su identificata, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

In merito al quesito o) “fornire ogni **informazione concernente**: 1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali cause in corso;*”

In seguito alla richiesta di certificazione condominiale e relativa documentazione, inoltrata all'amministratore del condominio di Via Argine n. 1150 - “Città del libro”, effettuata in data 6 luglio 2023, nonostante i numerosi solleciti, inoltrati via PEC (in data 11 settembre 2023 e 28 settembre 2023 - All. 1), oltre ai riscontri telefonici effettuati, lo scrivente non riceveva alcuna risposta dall'amministratore; per cui allo stato non è dato sapere se sull'immobile pignorato gravino particolari vincoli o oneri insoluti relativi agli ultimi due anni anteriori alla presente relazione, né sulle altre richieste poste dal quesito. Lo scrivente precisa che dall'esame della documentazione catastale e ipotecaria (All. 3 e 4), e degli atti di provenienza

dell'immobile in oggetto (All.ti 5 e 8); non si rilevano particolari vincoli di destinazione, né di servitù condominiali, ovvero limitazione all'utilizzo dell'immobile pignorato. Si segnala una servitù di passaggio e di parcheggio di cui il bene, in quanto fondo dominante, usufruisce (Cfr. risposta ai quesiti k e n).

Il sottoscritto si riserva, in ogni caso, di integrare la documentazione allegata, ove mai dovesse ricevere dall'amministratore la suddetta certificazione e documentazione, anche successivamente al deposito della relazione tecnica.

In merito al quesito p) “**valutare complessivamente i beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.**”

L'immobile pignorato, costituito da un locale a destinazione produttiva-industriale, opificio, come detto, sito in Napoli, alla “Via Argine” n. 1150, appartenente ad un complesso edilizio avente la medesima destinazione, denominato “Città del Libro”, ricade in una zona periferica della Città, appartenente al quartiere Ponticelli, amministrato dalla VI Municipalità (Ponticelli, Barra, san Giovanni a Teduccio) e fa parte di un fabbricato costruito a partire dalla prima metà degli anni 80 del secolo scorso, realizzato con struttura portante prefabbricata, composta da solai travi e pilastri in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia costruttiva originaria dell'edificio a blocco, composto da un piano terra e da due ulteriori piani in elevazione destinati ad attività produttiva-industriale. Allo stato attuale il fabbricato, così

come tutto il complesso edilizio che lo comprende, risulta completato per metà, mentre l'altra metà è ancora in fase di completamento.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni simili oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e, del sito specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (All. 16). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: TECNOCASA, Studio Ponticelli S.r.l., C/so Ponticelli n. 2, 80147 Napoli; TECNORETE, Studio Viale Margherita S.r.l., Viale Margherita n. 73, 80147 Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state ricavate al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini poiché come detto nel caso specifico è emerso che il valore medio di mercato per beni con caratteristiche analoghe (immobili a destinazione produttiva - capannoni industriali / capannoni tipici / laboratori) nella zona omogenea di appartenenza, con riferimento al II Sem. 2022 (Comune di Napoli, zona E/44 - All. 16), rientra in un intervallo compreso tra 395 €/mq e i 800 €/mq. Pertanto è stato considerato un valore medio pari a **600 €/mq**. La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = SI + xA1 + yA2 + zA3 \dots$$

dove : SI è la superficie lorda dell'immobile (ricavata dalla superficie netta utile SNU, sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine), pari a 691,00 mq (All. 6 - Tav 2).

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori.

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$SI = 691,00 \text{ mq}$$

La superficie commerciabile è quindi:

$$Sc = \{691,00 + [0]\} = 691,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio per la superficie commerciale, si otterrebbe un valore di mercato del bene di:

$$Vm = 600 \text{ €/mq} \times 691 \text{ mq} = \text{€ } 415.000,00 \text{ (quattrocentoquindicimila/00)}.$$

Al valore di mercato medio, tuttavia, vanno applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte; orbene,

l'immobile in oggetto (immobile a destinazione industriale/produttiva - opificio), appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni 80 del secolo scorso, per metà ancora in fase di completamento, inoltre, si considera una ulteriore penalizzazione per l'impossibilità allo stato di completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia. Ancora, il cespite non è dotato di un accesso autonomo carrabile per carico e scarico merci, ed altresì, non può considerarsi libero per l'esistenza di un regolare contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento con scadenza al 31.01.2031 (seconda scadenza). Al contrario l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione interna ed è dotato di buone finiture e di una buona distribuzione funzionale interna. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo caso maggiore di 40 anni), dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocri), oltre all'impossibilità di completare la verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia] = 0,95;
- accessibilità ridotta all'area interna comune per parcheggio, carico-scarico merci = 0,95;
- stato di possesso (locazione a lunga scadenza, II scadenza al 31.01.2031) = 0,85
- stato d'uso e manutenzione immobile (buone condizioni) = 1,10;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:  $V_m = 600 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,10 = 510,00 \text{ €/mq}$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = SI + xA1 + yA2 + zA3 \dots$$

dove : SI è la superficie lorda dell'immobile (ricavata dalla superficie netta utile SNU, sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine), pari a 691,00 mq (All. 6 - Tav 2).

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori.

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

$$SI = 691,00 \text{ mq}$$

La superficie commerciabile è quindi:

$$S_c = \{691,00 + [0]\} = 691,00 \text{ mq}$$

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

$$V_m = 510 \text{ €/mq} \times 691 \text{ mq} = \text{€ } 350.000,00 \text{ (trecentocinquantamila/00).}$$

### **Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile**

Come specificato dalla recente normativa (L. n. 132/2015 – modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato delle parti comuni, oltre all'impossibilità di completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia (Cfr. risposte ai quesiti f-g-h), è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, ipotizzando l'immobile regolare in virtù del rilascio dei titoli edilizi citati (Cfr. risposte ai quesiti f-g-h), non si considera nessuna detrazione al valore di mercato. Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile in buone condizioni di manutenzione, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente qualitativo pari a 1,10 (aumento del 10%). Sullo stato di possesso, esistendo un contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, con scadenza al 31/01/2031 (seconda scadenza, fra poco più di 7 anni, Cfr. risposta al quesito j) è stato applicato al valore di mercato medio un coefficiente pari a 0,85 (riduzione del 15%). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuenza



Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare in rapporto alla redditività del bene, pari a € 170,05 (cfr. risposta al quesito n - All. 19), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, non avendo potuto accertare l'esistenza di eventuali oneri condominiali relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (cfr. risposta al quesiti k, n e o), lo scrivente, di conseguenza, non ha applicato, in questo caso, alcuna riduzione al valore di mercato. Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportando gli opportuni arrotondamenti è di:

**V<sub>m</sub> = € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00).**

Si ricorda che i valori finali, come sopra determinati, possono essere soggetti ad oscillazioni del +/-10%, che rientrano, comunque, nei limiti della tollerabilità dell'estimo.

<b>Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ PON; Fogl. 12; P.la 3; Sub 24; Cat. D/1; Rendita € 5.200,00. Via Argine n. 1150 Piano T.
<b>Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU</b>	<b>mq 663,00</b>
<b>Sup. lorda - Sl</b>	<b>mq 691,00</b>
<b>Sup. commerciabile - Sc</b>	<b>mq 691,00</b>
<b>Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq</b>	<b>600,00</b>
<b>Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq</b>	<b>510,00</b>
<b>Valore di mercato complessivo dell'immobile</b>	<b>€ 415.000,00</b>
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
<b>Assenza di garanzia per vizi del bene venduto</b>	<b>Coeff. di riduzione = 0,95</b> Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni e l'impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia
<b>Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene</b>	<b>nessuno</b>

Stato d'uso e manutenzione	<b>Coeff. = 1,10</b> Immobile in buone condizioni interne
Stato di possesso	<b>Coeff. = 0,85</b> Immobile locato con scadenza sessennale (II scadenza al 31.01.2031)
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	<b>Coeff. = 1,00</b> Appartenenza al Comprensorio di Contribuenza del Consorzio di Bonifica delle paludi di Napoli e Volla - quota annuale trascurabile
Oneri Condominiali insoluti	Non verificati per mancata risposta condominiale
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta</b>	
<b>€ 350.000,00</b>	

In merito al quesito q) “Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia dell'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura e redigendo, se del caso, **un primo progetto di divisione.**”

L'ipotesi del quesito non ricorre nella procedura espropriativa in esame.

In merito al quesito r) “Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale;”

Essendo nel caso in oggetto il debitore esecutato una società, lo scrivente ha estratto la visura camerale storica della società esecutata, che allega alla presente, unitamente alla visura camerale della società che conduce in locazione il bene, ricevuta in copia dal Custode Giudiziario (All.ti 21 e 22).

In merito al quesito s) “Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.”

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate (All. 3) e dalla documentazione agli atti (certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento depositata), non risultano sugli immobili *de quo*, altri pignoramenti immobiliari, in particolare, per il periodo dal 07/12/2002 al 07/12/2022.

L'Esperto conclude attestando:

- a) di aver consegnato copia della relazione alle parti convenute del processo;
- b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
- c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali "omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)" alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 5 ottobre 2023

l'Esperto  
arch. Luca Di Meglio

