

LOTTO 11

Piena e intera proprietà del locale box riportato nel C.F. del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 786, subalterno 52, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita 69,31 €, indirizzo via Consalvo n. 181, interno 10, piano S1.

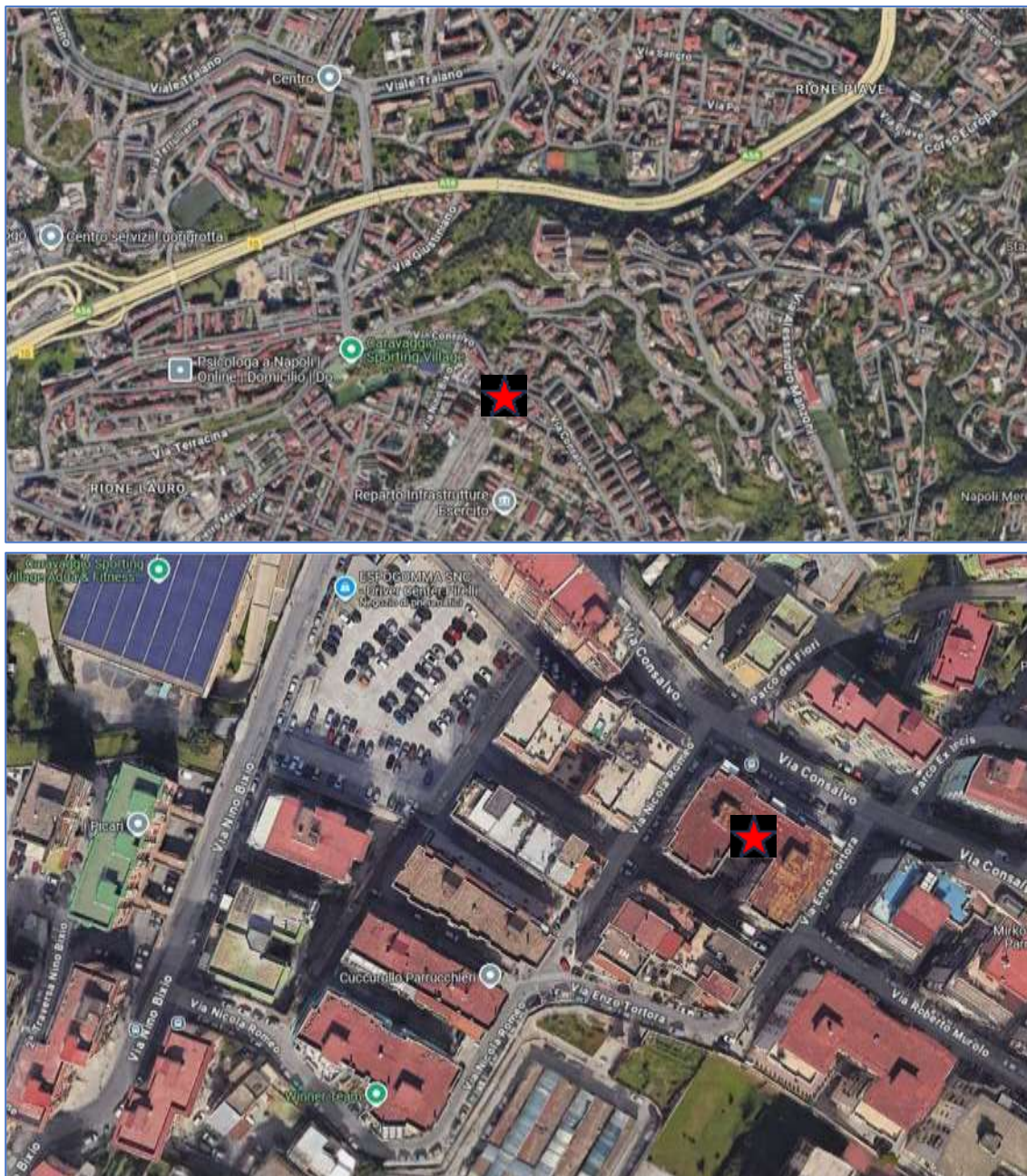


Figura 95. Individuazione immobile su foto satellitare (scala vasta e scala locale).



11.1. Confini

Il lotto in esame consta di un box auto al piano seminterrato, distinto con l'interno n. 10, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 786, subalterno 52, confinante con corsia di manovra (avente accesso da via Romeo n. 3), proprietà aliene subalterni 51 (interno n. 9) e 53 (interno n. 11), terrapieno, salvo altri.



Figura 96. Individuazione dell'immobile su elaborato planimetrico catastale (dimostrazione grafica dei subalterni della particella CHI/8/786, piano seminterrato).

11.2. Individuazione e descrizione

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel quartiere Fuorigrotta, facente parte, insieme al quartiere Bagnoli, della decima municipalità del Comune di Napoli.

Il quartiere Fuorigrotta è situato nell'area occidentale della città e si estende per una superficie pari a circa 6,2 kmq. Con la sua popolazione di circa 77 mila residenti è il quartiere più popolato della città. La topografia attuale del quartiere è frutto di un progetto di risanamento attuato fin dal 1925 e completatosi dopo la Seconda guerra mondiale. Fuorigrotta è sede dei principali impianti sportivi napoletani come lo stadio San Paolo, il Pala Eldo/Pala Barbuto, la Piscina Scandone e la sede del complesso polisportivo CUS Napoli. È sede della Mostra d'Oltremare, dello Zoo di Napoli, e di importanti atenei universitari.

L'ambito urbano in cui è ricompreso tale fabbricato è a prevalente destinazione residenziale con un'elevata presenza di esercizi commerciali (principalmente negozi di vendita al dettaglio), sicché la zona risulta quotidianamente soggetta ad elevatissimi volumi di traffico veicolare non bilanciati da una adeguata disponibilità di aree parcheggio. L'intera zona è servita da una fitta rete di linee di trasporto pubblico. Quanto, in particolare, ai collegamenti su ferro, vanno segnalate le stazioni "Piazza Leopardi" e "Campi Flegrei" della Linea 2 della Metropolitana di Napoli.

Il fabbricato, avente ingresso principale da numero civico 181 di via Consalvo (già lotto 2 della lottizzazione "Sagnotta"), risulta realizzato verso la metà degli anni '80, presenta una struttura portante in cemento armato e si compone di sei piani fuori terra (piano terra e cinque piani in elevazione) oltre al piano seminterrato, il tutto articolato in due scale (A e B) dotate di impianto ascensore.

Le condizioni conservative dell'edificio, che presenta prospetti intonacati e tinteggiati, risultano nel complesso **mediocri**, essendo rinvenibile, già ad un esame macroscopico, un generale stato di deterioramento sia delle parti esterne che di quelle interne, con diffusi distacchi di intonaco sulle facciate e in corrispondenza dei sottobalconi.

L'immobile staggito è ubicato al seminterrato dell'edificio e trae accesso carrabile dal civico n. 3 di via Nicola Romeo (vi è altro accesso da via Enzo Tortora snc, pure chiuso



con un cancello, ma attualmente non in uso), chiuso con un cancello automatico in ferro, che immette alla corsia di manovra tramite la quale è possibile accedere ai box auto e ai locali cantinati afferenti al fabbricato.



Figura 97. Accesso ai locali box da via Romeo n. 3.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-11 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n] nonché la superficie utile) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-11) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

Il bene consta di un locale box auto, distinto con l'interno n. 10 (manca targhetta identificativa dell'interno), articolato in un unico ambiente [#1, di superficie utile pari a 23,9 mq] parzialmente soppalcato a mezzo di una struttura con travi in ferro (infisse al suolo e alle pareti) e pedana in legno, munita di scaletta retrattile. L'altezza interna varia da 4,10 a 4,35 m (sotto il soppalco l'altezza misura 2,20 m).

Esso risulta dotato di una porta basculante in ferro ad apertura manuale ed è privo di finestre.

Quanto alle finiture va riferito che il locale presenta pavimentazione in lastre irregolari di pietra naturale (analogo a quello della corsia esterna), con pareti intonacate e tinteggiate, in complessivo **discreto** stato conservativo. Vi è impianto di illuminazione (collegato al contatore dell'appartamento detenuto dall'attuale occupante del box all'interno dello stesso fabbricato) ed è presente l'allaccio alla rete idrica munito di sub-contatore condominiale.





Figura 98. Rilievo fotografico (estratto dell'allegato C-11).

L'unità immobiliare non risulta essere dotata di attestazione di prestazione energetica (APE), non necessaria trattandosi di immobile di categoria C/6.

*

Quanto alla determinazione della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare (parametro utilizzato nelle compravendite), si è fatto riferimento ai criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni in oggetto.

Per il computo della superficie commerciale vanno nella prassi considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali



(valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata “superficie coperta lorda”;

- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali, balconi, terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento”: nel caso di specie non presenti;
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell’unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate “superfici vani accessori”: nel caso di specie non presenti, dovendosi al riguardo rilevare che l’immobile non costituisce pertinenza di altro bene trattandosi di unità distinta e dotata di propria autonomia funzionale e reddituale.

Si evidenzia che dal computo della consistenza commerciale va esclusa la superficie del soppalco (attualmente adibito a deposito), trattandosi di struttura abusiva della quale verrà prospettata, a cura dell’aggiudicatario, l’integrale demolizione (cfr. paragrafo 11.6).

*

Tutto ciò premesso, si riporta una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti innanzi descritti, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la superficie commerciale calcolata sulla base dei criteri sopra riportati.

#ID	Piano	Descrizione	Superficie utile	Superficie lorda	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
			[mq]	[mq]		[mq]
#1	T	box auto	23,90	27,40	1,00	27,40
TOTALE						27,40

La consistenza commerciale del lotto in oggetto, a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 27 mq.



11.3. Identificazione catastale

Il lotto in oggetto si compone dei beni attualmente censiti con i seguenti identificativi (cfr. allegato A-11):

- **bene n. 13:** piena e intera proprietà del locale box riportato nel C.F. del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 786, subalterno 52, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita 69,31 €, indirizzo via Consalvo n. 181, interno 10, piano S1, intestata a XXXXXXXX XXXXXX1 nato a NAPOLI (NA) il XX.XX.XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX1, proprietà per 1000/1000.

La suddetta unità immobiliare afferisce al fabbricato civile insistente sul suolo attualmente censito in C.T. del Comune di Napoli, al foglio 207, particella 786, qualità *ente urbano* di are 04.25 (area di sedime del fabbricato).



Figura 99. Estratto di mappa con individuazione del fabbricato.

Quanto alla cronistoria catastale della suddetta unità immobiliare pignorata (ossia alla modifica dei dati identificativi essenziali), dalla lettura della relativa visura storica nonché alla luce di ulteriori accertamenti espletati dallo scrivente presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è possibile riferire quanto segue:



- l'odierna unità immobiliare censita alla sezione CHI, foglio 8, particella 786, subalterno 52, categoria C/6 (autorimesse senza fini di lucro), risulta catastalmente costituita in data 30.09.1986, data di presentazione della prima planimetria catastale abbinata all'immobile all'esito della realizzazione del fabbricato;
- fin dalla data di costituzione non risulta intervenuta alcuna modifica degli identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria).

Tutto ciò premesso, i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza corrispondono alle summenzionate risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non risulta, inoltre, intervenuta alcuna variazione catastale.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente abbinata alla predetta unità immobiliare (cfr. tavola in allegato B-11), può infine desumersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi, ciò a meno del soppalco, non rappresentato in planimetria catastale in quanto realizzato in epoca più recente e in assenza di titolo abilitativo edilizio (motivo per il quale ne verrà prospettata la rimozione a cura dell'aggiudicatario, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi alla planimetria catastale, cfr. paragrafo 11.6).



11.4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO 11: piena e intera proprietà del box auto riportato nel C.F. del Comune di Napoli, sezione CHI, foglio 8, particella 786, subalterno 52, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 27 mq, rendita 69,31 €, indirizzo via Consalvo n. 181, piano S1, interno 10; **la consistenza commerciale del lotto è pari a 27 mq;** lo stato conservativo dell'unità immobiliare è nel complesso discreto; il descritto stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale a meno del soppalco adibito a deposito, realizzato in epoca più recente e in assenza di titolo edilizio; non sussistono difformità urbanistiche a meno della realizzazione abusiva del suddetto soppalco, che dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: 45.000,00 €



11.5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-5), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (10 giugno 2024) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'odierno esecutato XXXXXXXX XXXXXX1, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, in forza dell'**atto di compravendita (scrittura privata autenticata) per notaio Luigia FINOJA SANSEVERINO in Napoli del 12.11.1990, rep. n. 58306, racc. n. 10850**, trascritto a Napoli 1 in data 23.11.1990 ai nn. 24798/16530, dalla società "San GAETANO s.r.l." con sede in Napoli, codice fiscale 01549310637.

Si precisa che alla data della stipula l'esecutato era di stato civile libero (cfr. paragrafo 11.14).

Si precisa, altresì, che, conformemente alle risultanze catastali, l'immobile trasferito viene descritto nel modo che segue (si segnala che l'atto ha per oggetto il trasferimento di ulteriori beni estranei all'odierno pignoramento, motivo per il quale si riporta un estratto relativo al solo cespite staggito):

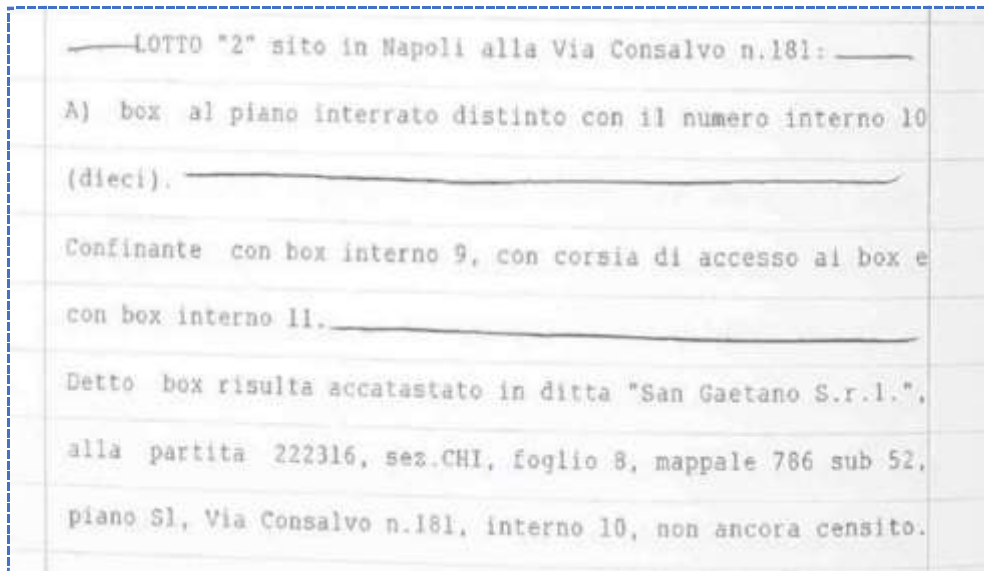


Figura 100. Estratto atto L. FINOJA SANSEVERINO del 12.11.1990, rep. n. 58306 (cfr. allegato E-5).



11.6. Accertamento della regolarità edilizia

Per l'inquadramento urbanistico e la verifica dei vincoli territoriali insistenti sull'area in esame si è fatto riferimento alle informazioni desumibili dal portale istituzionale del Comune di Napoli dal quale è possibile accedere alla cartografia e alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale attualmente in vigore (servizio visure urbanistica online).

Secondo quanto desumibile dal suddetto portale, l'area di sedime del fabbricato cui afferisce l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- ❖ rientra nella zona B - sottozona Bb "espansione recente" di cui agli artt. 31-33 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 (tavola 6 del PRG);
- ❖ non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (tavola 13 del PRG);
- ❖ ricade in "area a bassa instabilità" come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (tavola 12 del PRG).

Di seguito si riportano, per estratto, gli articoli di norma citati nonché quelli di carattere generale tratti dalle Norme di Attuazione della citata Variante al Piano Regolatore Generale.

PRG parte I - Disciplina generale - Art. 31 - Zona B - Agglomerati urbani di recente formazione

1. La zona B identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra.
2. La disciplina della zona B si applica con riferimento alle sottozone in cui essa si articola. Dette sottozone sono identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e segnatamente:
 - sottozona Ba - Edilizia d'impianto;
 - sottozona Bb - Espansione recente;
 - sottozona Bc - Porto di recente formazione.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono disciplinate in riferimento alle singole sottozone, salvo quanto previsto dalla disciplina degli ambiti, di cui alla parte III delle presenti norme.
4. È consentita la realizzazione di parcheggi secondo le tipologie e le modalità esecutive definite agli articoli 16, 17, 18 e 19.



PRG parte I - Disciplina generale - Art. 33 - Zona Bb - Espansione recente

1. La zona Bb identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, fatta eccezione per i quartieri di cui al precedente articolo 32.
2. 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.
3. Sono definite distintamente, nella disciplina degli ambiti di cui alla parte III della presente normativa, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di complessivi 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio. La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto. Nel caso in cui il lotto sia contiguo alla viabilità primaria così come indicato nella tav. 10, lo spazio verde unitario deve essere realizzato in prossimità di detta viabilità. La progettazione deve conformarsi a modelli urbanistico edilizi caratterizzati da impianti a tessuto, con l'altezza dei fabbricati non superiore a quella dei circostanti. Nel caso in cui il lotto sia contiguo con i tessuti classificati come centro storico, la progettazione deve prevedere nuovi impianti che si integrino con quelli storici, assumendo caratteri a essi congruenti.
4. Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c), e d) dell'articolo 21 [a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera; c) attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio; d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio].
5. Nella zona Bb sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti. Per i manufatti di formazione antecedente al 1943 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Ove gli strumenti urbanistici esecutivi prevedono per detti manufatti interventi di conservazione è fatto obbligo, con la presentazione dei progetti o dei piani di cui ai precedenti commi del presente articolo, di documentare la presenza di tali immobili. In sede di progetto, è richiesta l'attribuzione del manufatto alla classificazione tipologica di cui alla parte II della presente normativa, al fine della definizione di interventi ammissibili e utilizzazioni consentite.
7. Per gli impianti produttivi manifatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il



superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con opere di urbanizzazione in misura, almeno di 1 mq per ogni 10 mc di volume aggiuntivo previsto. Il proporzionamento degli standard urbanistici, pari a 1 mq/10mc, da effettuare in relazione al solo volume aggiuntivo, deve essere comunque non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del DM 1444/68; deve intendersi come superficie fondiaria, sulla quale riservare lo standard del 10%, l'area pari al doppio della superficie lorda utile realizzabile in ampliamento. Qualora tali aree non siano reperibili nei lotti impegnati da tali impianti, o in aree che la presente variante destina ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti operatori si obbligano al pagamento di un corrispettivo comprensivo, sia del costo di acquisizione delle aree occorrenti valutate a prezzo di esproprio determinato dal competente ufficio tecnico erariale, sia della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. A garanzia dell'adempimento degli obblighi scaturenti dalle citate convenzioni, i soggetti operatori devono prestare, alla stipula delle stesse, idonea fidejussione, nei modi di legge. All'atto della richiesta del permesso di costruire il richiedente deve presentare idonea documentazione sulla effettiva capacità di valorizzazione produttiva e occupazionale che l'intervento previsto è in grado di produrre.

8. Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., PIR e RUA del PTP Agnano-Camaldoli e delle zone PI e RUA del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici.

*

Per quanto riguarda la **verifica della regolarità edilizia** delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta dei titoli di provenienza, dei documenti catastali e della ulteriore documentazione acquisita, è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Dal titolo di provenienza (cfr. allegato E-5), si desume che l'immobile oggetto di trasferimento afferisce ad un fabbricato facente parte di un più ampio compendio immobiliare denominato "lottizzazione Sagnotta" (dal nome della società originariamente proprietaria dei suoli "ING. GIUSEPPE SAGNOTTA e C. S.p.A.") realizzato a metà degli anni '80 in esecuzione della convenzione n. 52229 del 28.02.1983, approvata dal Comitato Regionale di Controllo del 29.03.1983, registrata il 18.04.1983 al n. 7225/A, trascritta a Napoli 1 in data 20.06.1983 ai nn. 14023/11031, comprendente molteplici fabbricati tra cui:

- **lotto 2** (via Consalvo n. 181), realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 143 rilasciata dal Comune di Napoli il 21.07.1984 (pratica n. 672/66) e variante n. 282 del 02.11.1984, licenza volturata alla società "S. GAETANO s.r.l." il 30.10.1985 con il n. 290 e successiva variante n. 258 del 22.07.1986.

Lo scrivente, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al Servizio Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del Comune di Napoli, assunta al prot. PG/2024/1064851 del



09.12.2024, con richiesta di tutte le pratiche edilizie (Licenze, Concessioni, DIA, SCIA, CILA, etc.) riconducibili ai beni oggetto di valutazione e al fabbricato di afferenza e/o ai soggetti succedutisi nella titolarità degli stessi (nell'istanza puntualmente generalizzati). Con certificazione prot. PG/2025/35157 del 14.01.2025, detto Servizio SUE ha, quindi, confermato il rilascio e gli estremi delle licenze edilizie innanzi indicate, comunicando, però, il mancato rinvenimento dei fascicoli delle relative pratiche edilizie presso l'archivio comunale (cfr. allegato D-2), motivo per il quale per dette pratiche, non risulta nemmeno possibile verificare l'eventuale rilascio dei certificati di abitabilità/agibilità.

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti di cui alla nota PG/2024/1064851.

Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si conferma che per gli immobili di via Consalvo 181 e 191 sono state rilasciate le seguenti licenze:

- n. 143/1984 di cui alla pratica edilizia n. 672/66, con variante 282/84 e variante 258/86 (lotto 2);
- n. 110/84 di cui alla pratica edilizia 673/66 con variante 257/86 (lotto 11);
- n. 113/84 di cui alla pratica edilizia 55/67 e variante 286/86 (lotto 10);
- n. 303/84 di cui alla pratica edilizia 25/67 con variante 285/86 (lotto 1).

Dette pratiche edilizie, tuttavia, al momento non sono state rinvenute e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti.

Figura 101. Estratto della certificazione SUE prot. prot. PG/2025/35157.

Con nota prot. PG/2024/1065661 del 09.12.2024, lo stesso Servizio SUE, ha inoltre comunicato che non risultano pratiche DIA/SCIA/CIL trasmesse nel periodo 2010-2024 riconducibili all'immobile in oggetto e/o ai soggetti indicati.

Analoga richiesta documentale è stata formulata all'ufficio Condono Edilizio che, con certificazione prot. PG/2025/0426962 del 09.05.2025, ha comunicato che non risulta rubricata alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 riferibile agli immobili in oggetto nonché all'esecutato e suoi danti causa o altri soggetti (cfr. allegato D-3).

Tutto ciò premesso, per la verifica della congruità urbanistica dei beni in esame, in forza di quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001 (il quale prevede espressamente che nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile la copia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto), deve, quindi, farsi riferimento alla planimetria



catastale presentata in data 30.09.1986 risalente al primo accatastamento del fabbricato.

Al riguardo si osserva che, sotto il profilo temporale, dette concessioni edilizie (e in particolare quelle riferite al lotto 2 cui afferisce il bene in oggetto, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 143 rilasciata dal Comune di Napoli il 21.07.1984 e variante n. 282 del 02.11.1984, volturata alla società "S. GAETANO s.r.l." il 30.10.1985 con il n. 290 e successiva variante n. 258 del 22.07.1986) risultano congruenti con le risultanze catastali, dal momento che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente registrata per l'accatastamento in data 30.09.1986 (quindi al termine dei lavori di edificazione del fabbricato).

Ciò premesso, dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata in detta planimetria catastale **si evince la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali** (al pari di quanto già emerso sotto il profilo catastale):

- la planimetria manca della rappresentazione del soppalco, trattandosi di struttura realizzata in epoca più recente e in assenza di titolo abilitativo edilizio.

La realizzazione del soppalco, secondo consolidato orientamento giuridico³, rientra nella fattispecie degli *interventi di ristrutturazione edilizia* di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, di regola subordinati a permesso di costruire o, in alternativa, alla c.d. super DIA (art. 10, comma 1, lettera c ed art. 22, comma 1, lettera a del DPR 380/2001).

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica di tale manufatto abusivo, deve anzitutto rilevarsi che le caratteristiche dimensionali derivate dall'inserimento di tale elemento strutturale sono tali da rendere insussistenti i requisiti minimi sanciti dal D.M. 5 luglio 1975, ciò con particolare riferimento all'altezza interna

³ Recente giurisprudenza amministrativa (v. TAR Veneto, n. 1363/2012; TAR Sardegna, n. 952/2011) ha stabilito che la realizzazione di un soppalco, determinando una modifica della superficie utile dell'immobile con conseguente aggravio del carico urbanistico, deve essere ricondotta al novero degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, di regola subordinati a permesso di costruire o, in alternativa, della c.d. super DIA (art. 10, comma 1, lettera c ed art. 22, comma 1, lettera a del DPR 380/2001).



che, in corrispondenza della porzione immobiliare sottostante il soppalco (laddove essa misura 2,20 m) risulta inferiore rispetto a quella minima fissata nel succitato decreto. Non risulta, quindi, possibile prospettare la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 o 37 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della *doppia conformità*.

Non risulta, d'altra parte, possibile procedere nemmeno alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, ciò sia perché trattasi di intervento realizzato, con ogni probabilità, dall'attuale conduttore in epoca successiva al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), sia perché la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel decreto ingiuntivo n. 508/2023 del Tribunale di Napoli (si veda atto di pignoramento) e risulta, quindi, successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.

A tal proposito va riferito che non risulta presentata alcuna pratica di condono edilizio riconducibile all'immobile in esame.

Non resta, dunque, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi che andrà attuato dall'aggiudicatario mediante la demolizione del soppalco.

Quanto alla determinazione dei costi di ripristino, sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania nonché dell'esperienza acquisita dallo scrivente nell'ambito di analoghi interventi edilizi, può essere considerato un costo complessivo pari a circa 2.000,00 €/mq.

Si segnala infine che, solo all'esito di tale intervento e della messa a norma degli impianti, l'aggiudicatario potrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (parziale, ossia riferita soltanto all'unità immobiliare in oggetto) in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001, dal momento che, stando alle informazioni assunte, non risulta che alla realizzazione del compendio immobiliare abbia all'epoca fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità.



11.7. Stato di possesso

All'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 15 novembre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato L-1), l'immobile risultava occupato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX16, nato a Napoli il XX.XX.XXXX, ciò in forza di contratto di locazione ad uso non abitativo (scrittura privata) sottoscritto con l'esecutato in data 08.06.2017, con durata di due anni dal 08.06.2017 al 07.06.2019, a fronte di un canone mensile pari a 235,00 € (cfr. allegato I-5).

Non sono noti gli estremi della eventuale registrazione, fermo rimanendo che il contratto, già prodotto in copia dall'occupante, è stato reperito dallo scrivente anche dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate ancorché privo degli estremi di registrazione (unitamente a due precedenti contratti intervenuti tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, rispettivamente intercorrenti dall'08.06.2011 al 07.06.2014, e dal 08.06.2014 al 07.06.2017).

Trattasi, in ogni caso, di contatto scaduto e, quindi, non opponibile all'odierna procedura.

Ciò posto, quanto alla verifica della congruità del canone, può farsi riferimento alle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare (BI).

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SANPAOLO" (codice zona C28) del Comune di Napoli all'interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per i box auto, in stato conservativo "normale", il valore locativo unitario (€/mq di superficie lorda al mese) risulta ricompreso nell'intervallo da 6,30 a 9,50 €/mq, con un valore medio pari a 7,90 €/mq al mese.



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “FUORIGROTTA, MOSTRA D’OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO”. Per la categoria dei *box auto* è riportato un valore locativo unitario (€/mq di superficie lorda al mese) compreso tra 5,45 e 9,02 €/mq, con un valore medio pari a 7,23 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di un valore di locazione unitario pari a quello medio restituito dalle quotazioni massime innanzi riportate e, dunque, pari a circa 7,60 €/mq.

A tale valore vanno poi apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Tale coefficiente di merito, analogo a quello determinato per la stima del valore venale (cfr. paragrafo 11.12), risulta pari a 0,86.

Il più probabile valore di locazione unitario per l’immobile in oggetto risulta, dunque, pari a circa 6,50 €/mq.

Posto che la superficie commerciale dell’unità immobiliare risulta pari a 27 mq, si ottiene che il canone di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile in oggetto ammonta a circa 176,00 €/mese.

L’attuale canone (da intendersi quale indennità di occupazione in mancanza di un contratto valido) pari 235,00 €/mese risulta, quindi, sensibilmente maggiore di quello di mercato, motivo per il quale in fase di stima, pure a motivo dell’inopponibilità del contratto, non verrà applicata una alcuna decurtazione a ragione dell’attuale stato di possesso (cfr. paragrafo 11.12).



11.8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla certificazione notarile in atti può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami, opportunamente verificati dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (degli esecutati) e per immobile (inserendo i dati catastali dei cespiti pignorati) riprodotta per un diretto confronto in allegato G-1 (elenchi formalità) e G-2 (formalità pregiudizievoli).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

6. Non risultano trascritte domande giudiziali.
7. Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
8. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
9. Non risultano sussistere altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
10. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

3. Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni:
 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso Napoli 1 il 11.12.2023 ai nn. 35432/4510 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 17.01.2023 per EURO 1.600.000,00 a garanzia di EURO 1.250.000,00, contro XXXXXXXX Xxxxxx1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Napoli (NA): - sezione CHI, foglio 8, particella 786, sub 52; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 30; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 48; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 57; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 58; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 77.



4. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso Napoli 1 il 10.06.2024 ai nn. 17175/13316 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 29.04.2024 contro XXXXXXXX XXXXXX1 nato in Napoli il XX.XX.XXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in ROMA, gravante sulla piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Napoli (NA): - sezione CHI, foglio 8, particella 786, sub 52; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 30; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 48; - sezione CHI, foglio 8, particella 793, sub 57; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 58; - sezione CHI, foglio 8, particella 888, sub 77; trattasi del pignoramento che ha originato l'odierna procedura esecutiva.



11.9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

11.10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.



11.11. Oneri condominiali

L'immobile afferisce al Condominio di via Consalvo n. 181 (ex Lotto 2) attualmente amministrato dal dott. Xxxxx XXXXXXXX che, con nota del 21.12.2024, ha fornito, tra l'altro, le seguenti informazioni (cfr. allegato H-4):

- vi è regolamento di condominio (prodotto in allegato), depositato agli atti del notaio Luigia FINOJA SANSEVERINO con verbale dell'11.05.1987, rep. n. 43539/8180, trascritto a Napoli 1 in data 23.05.1987 ai nn. 10850/7708 (estremi desunti dal titolo di provenienza, cfr. allegato E-5);
- all'unità immobiliare in oggetto (box int. 10) afferiscono 2,30 millesimi di tabella generale;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione, sulla scorta dell'ultimo preventivo approvato, è di 59,42 €;
- in forza dell'ultimo bilancio consuntivo approvato (bilancio 2023), non risultano pendenze e/o morosità sull'immobile;
- non risultano spese straordinarie approvate e scadute;
- è attualmente pendente un contenzioso giudiziario innanzi al GDP di Napoli R.G. 47951/2023 - contro Xxxxx XXXXXXXX, per risarcimento danni;
- non sussistono posti auto da assegnare all'interno delle aree comuni.

In tale sede si ritiene opportuno segnalare che sia nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-5) che nel regolamento di condominio (cfr. allegato H-4), sono riportate molteplici precisazioni in ordine alle parti comuni e alle limitazioni nella utilizzazione dei beni di proprietà privata.

Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura integrale delle succitate allegazioni.



11.12. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del bene.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, l'immobile è occupato in forza di titolo scaduto e risalente nel tempo. Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con il bene in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (dati aggiornati al II semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella



fascia “Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D’OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO” (codice zona C28) del Comune di Napoli all’interno della quale ricade il fabbricato in esame. Per i box, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.500 a 2.300 €/mq, con un valore medio pari a 1.900 €/mq.



- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati ad aprile 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* ubicati nella zona “FUORIGROTTA, MOSTRA D’OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO”. Per la categoria dei *box auto*, è riportato un valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) compreso tra 1.506 e 2.517 €/mq, con un valore medio pari a 2.011 €/mq.

Box auto & Autorimesse		
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.506	Euro 2.011	Euro 2.517

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati ad aprile 2025): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi

ai box auto attualmente sul mercato nell'area urbana di interesse variano da 2.000 a 3.000 €/mq con un valore medio unitario pari a circa 2.500 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) del bene in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** pari a quello medio restituito dalle quotazioni medie innanzi riportate, pari a **2.140 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all'unità immobiliare in esame può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Dotazioni condominiali	Piscina, aree attrezzate, posti auto	1,15	1,00
		Aree attrezzate e posti auto	1,10	
		Posti auto	1,05	
		Nessuna	1,00	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	

(segue...)



(...segue)

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Unità Immobiliare	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
	Accessibilità	Da corsie interne di manovra	1,00	1,00
		Diretta da strada condominiale	1,02	
		Diretta da strada pubblica	1,05	
Coefficiente globale				0,86

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$2.140,00 \text{ €/mq} \times 0,86 \approx \mathbf{1.840,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato pari a 27 mq, si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$1.840,00 \text{ €/mq} \times 27 \text{ mq} = \mathbf{49.680,00 \text{ €}}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	49.680,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	2.484,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità urbanistiche per le quali l'aggiudicatario dovrà provvedere ad idoneo ripristino (rimozione soppalco) a fronte di un costo complessivo stimato in circa 2.000 € (cfr. paragrafo 11.6).	2.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile è occupato in forza di titolo scaduto non opponibile motivo per il quale non si rende necessaria alcuna decurtazione a motivo dell'attuale stato di possesso (cfr. paragrafo 11.7).	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali	Non sussistono insoluti condominiali ordinari (cfr. paragrafo 11.11).	0,00
Totale correzioni	-	4.484,00
Valore finale	-	45.196,00



Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 4.484,00 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto in esame alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

LOTTO 11
(NAPOLI/CHI/8/786/52)
=45.000,00 €=
(quarantacinquemila/00EURO)

11.13. Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

11.14. Residenza e regime patrimoniale

Dal certificato di residenza si evince che l'esecutato risulta residente in Napoli alla via
XXXXXXXX XXXXXXXX n. 24 (cfr. allegato F-1).

Dal certificato di stato civile si desume, inoltre, che l'esecutato è di stato libero (cfr.
allegato F-2).

