



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare l'Esperto provvedeva a verificare la documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., quindi acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, lo stralcio di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali di entrambi gli immobili.

Il Custode ed il sottoscritto concordavano la data e l'ora dell'accesso sui luoghi per il 04/04/2024 alle ore 12:00 ed il Custode ne dava comunicazione al debitore esecutato. In tale occasione l'Esperto ed il Custode avevano la presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED], il quale non si opponeva all'accesso e dichiarava che entrambi gli immobili pignorati erano occupati da terzi in virtù di contratti di locazione. Il Custode, nell'immettersi nel possesso degli immobili, informava il debitore esecutato dei poteri e delle funzioni conferiti agli ausiliari, ed il sottoscritto provvedeva a rilevare graficamente e fotograficamente i cespi oggetto di pignoramento (cfr. l'Allegato 1 - Verbale di accesso congiunto). I professionisti incaricati dall'Ill.mo G.E. provvedevano inoltre a recepire ulteriori notizie necessarie all'espletamento dell'incarico loro conferito.

L'Esperto, previo versamento degli opportuni tributi, provvedeva a richiedere agli enti e/o professionisti preposti tutte le certificazioni e/o copie necessarie per la redazione dell'elaborato peritale. Più segnatamente il sottoscritto in data 15/03/2024 acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 le ispezioni ipotecarie aggiornate, in data 18/03/2024 e 26/03/2024 si recava presso lo studio notarile Krogh per depositare richiesta e per ritirare copia del titolo di provenienza, in data 21/03/2024 si recava presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli per acquisire informazioni sugli estremi dell'eventuale titolo edilizio concessorio, in data 12/04/2024 si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli per prendere visione dello strumento urbanistico vigente, in data 15/04/2024 e 14/05/2024 si recava presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli per depositare richiesta di accesso agli atti e per acquisire la pratica di sanatoria delle unità immobiliari pignorate, in data



19/04/2024 si recava presso l'Agenzia del Demanio per verificare l'eventuale esistenza di vincoli riconducibili allo Stato, in data 22/05/2024 si recava presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Napoli per verificare l'eventuale esistenza di vincoli di sua competenza.

RISPOSTE AI QUESITI

- A -

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

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

FORMAZIONE PRELIMINARE DEI LOTTI - Preliminarmente il sottoscritto evidenzia che nella procedura in oggetto è possibile individuare **2 lotti distinti e separati**, ambedue siti in Napoli alla Via Nuova Toscanella in località Chiaiano, che saranno successivamente descritti analiticamente e che di seguito verranno individuati come:

Lotto 1 - piena proprietà del locale commerciale sito in Napoli alla Via Nuova Toscanella n° 47/E riportato in catasto alla sez. CHA foglio 6 p.la 463 sub. 20 cat. C/1;

Lotto 2 - piena proprietà del locale commerciale sito in Napoli alla Via Nuova Toscanella n° 47/A-B-C-D riportato in catasto alla sez. CHA foglio 6 p.la 463 sub. 21 cat. C/1.

RELAZIONE NOTARILE - Il creditore precedente ha optato per il **deposito della certificazione notarile sostitutiva**. Difatti agli atti esiste la certificazione datata 01/08/2022 a firma del notar Niccolò Tiecco da Perugia, risalente all'atto di



compravendita per notar Isabella Cosentini del 08/02/1984, trascritto in data 06/03/1984 ai nn. 6042/4800, ossia in data **antecedente** di ben oltre un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (29/07/2022). Il notar Niccolò Tiecco, nella citata certificazione, depositata il 05/08/2022, ha rilevato che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva - riportati nel catasto fabbricati di Napoli alla sez. CHA, fg. 6, p.lla 463, sub 20 e 21 - alla data di emissione della certificazione - erano in titolarità al sig. [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Il sottoscritto evidenzia di aver acquisito presso lo studio del notar Marco Krogh copia dell'atto di compravendita del 12/07/2007 rep. 15584/5920, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 18/07/2007 ai nn. 31764/14724, a mezzo del quale il sig. [REDACTED] acquistava gli immobili oggetto della procedura dalla sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] (cfr. l'Allegato 2 - Titolo di provenienza).

Dallo stesso atto di compravendita si evince che il suolo su cui insistono gli immobili in oggetto era pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar Isabella Cosentini del 08/02/1984 rep. 164176, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 06/03/1984 ai nn. 6042/4800, da potere dei sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

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

L'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio è stato già acquisito dal Custode. Da tale estratto si evince che il debitore esecutato contrasse matrimonio con la sig.ra [REDACTED] in Napoli il 03/09/1988 e che, successivamente, con atto del



27/04/1993 rep. 103114 per notar Costantino De Feo, gli sposi optarono per il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. l'Allegato 3 – Estratto di matrimonio).

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

Come già rappresentato in precedenza, agli atti esiste la certificazione notarile a firma del notar Niccolò Tiecco. Il sottoscritto ha ritenuto comunque utile acquisire le ispezioni ipotecarie aggiornate di entrambi gli immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (cfr. l'Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie aggiornate).

Le formalità riguardanti il Lotto 1 sono le seguenti:

- Trascrizione del 18/07/2007 - Registro Particolare 14724 Registro Generale 31764 - Pubblico ufficiale KROGH MARCO - Repertorio 15584/5920 del 12/07/2007 -

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

- Iscrizione del 18/07/2007 - Registro Particolare 10961 Registro Generale 31765 - Pubblico ufficiale KROGH MARCO - Repertorio 15585/5921 del 12/07/2007 -

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- Iscrizione del 13/06/2017 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 15986 - Pubblico ufficiale KROGH MARCO - Repertorio 21583/9754 del 12/06/2017 -

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- Trascrizione del 29/07/2022 - Registro Particolare 17881 Registro Generale 23630 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - Repertorio 9683 del 10/05/2022 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Le formalità riguardanti il Lotto 2 sono le seguenti:



- Trascrizione del 18/07/2007 - Registro Particolare 14724 Registro Generale 31764 - Pubblico ufficiale KROGH MARCO - Repertorio 15584/5920 del 12/07/2007 -

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

- Iscrizione del 18/07/2007 - Registro Particolare 10961 Registro Generale 31765 - Pubblico ufficiale KROGH MARCO - Repertorio 15585/5921 del 12/07/2007 -

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- Iscrizione del 13/06/2017 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 15986 - Pubblico ufficiale KROGH MARCO - Repertorio 21583/9754 del 12/06/2017 -

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- Trascrizione del 16/02/2021 - Registro Particolare 3139 Registro Generale 4246 - Pubblico ufficiale CANNAVIELLO LUCIA - Repertorio 44732/9611 del 08/02/2021 -

ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

- Trascrizione del 29/07/2022 - Registro Particolare 17881 Registro Generale 23630 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI - Repertorio 9683 del 10/05/2022 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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



Preliminarmente il sottoscritto evidenzia che entrambi gli immobili, adiacenti tra loro e posti al piano terra, fanno parte della maggior consistenza di un fabbricato sito in Napoli, località Chiaiano, alla Via Nuova Toscanella n° 47, costituito da 4 piani fuori terra (cfr. foto posta di fianco).



TIPOLOGIA, DATI REALI E CONFINI – Il Lotto 1 è un locale commerciale (cat. C/1) con accesso dal civico 47/E di Via Nuova Toscanella. Esso confina con il subalterno 21 (ossia il Lotto 2), con il subalterno 1 e con Via Nuova Toscanella.

Il Lotto 2 è un locale commerciale (cat. C/1) individuato dai civici 47/A-B-C-D di Via Nuova Toscanella. Esso confina con il subalterno 20 (ossia il Lotto 1), con il subalterno 1 e con Via Nuova Toscanella.

DATI CATASTALI - L'Esperto precisa che i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio, lo stralcio di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali (cfr. l'Allegato 5 - Documentazione catastale). Da tale documentazione si evince che gli immobili pignorati sono così individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

LOTTO 1 - sez. CHA, foglio 6, p.la 463, sub. 20, cat. C/1, cl. 5, consistenza mq. 45, r.c. € 1.485,07, Via Nuova Toscanella n. 47/A, piano T, dati di superficie mq. 52.

LOTTO 2 - sez. CHA, foglio 6, p.la 463, sub. 21, cat. C/1, cl. 5, consistenza mq. 136, r.c. € 1.485,07, Via Comunale Toscanella n. 47/A-47/B-47/CD, piano T, dati di superficie mq. 167.



UBICAZIONE – Gli immobili in esame sono ubicati nel quartiere Chiaiano, in zona sub-urbana (cfr. lo stralcio di mappa e l'immagine satellitare che seguono).





SUPERFICIE COMMERCIALE - La superficie commerciale ovvero la superficie convenzionale vendibile, necessaria per la valutazione dell'immobile - calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per le determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nonché del 50% delle superfici occupate dai muri di confine, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (terrazzi nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la parte eccedente), e delle pertinenze accessorie (aree scoperte nella misura del 10% fino a mq. 25 e nella misura del 2% per la parte eccedente)*- è la seguente:

LOTTO 1: mq. $(50,45 \times 1,00 + 13,90 \times 0,30 + 20,90 \times 0,10) = \text{mq. } 56,70.$

LOTTO 1: mq. $(159,25 \times 1,00 + 25,00 \times 0,30 + 18,55 \times 0,10 + 25,00 \times 0,10 + 24,95 \times 0,02) = \text{mq. } 171,60.$

SUPERFICIE NETTA - La superficie netta del Lotto 1 è di mq. 77,15, pari alla somma di mq. 42,35 di superficie utile interna, di mq. 13,90 di superficie del terrazzo e di mq. 20,90 di area scoperta destinata a parcheggio. La superficie netta del Lotto 2 è di mq. 227,40, pari alla somma di mq. 138,90 di superficie utile interna, di mq. 43,55 di superficie del terrazzo e di mq. 44,95 di area scoperta destinata a parcheggio.

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



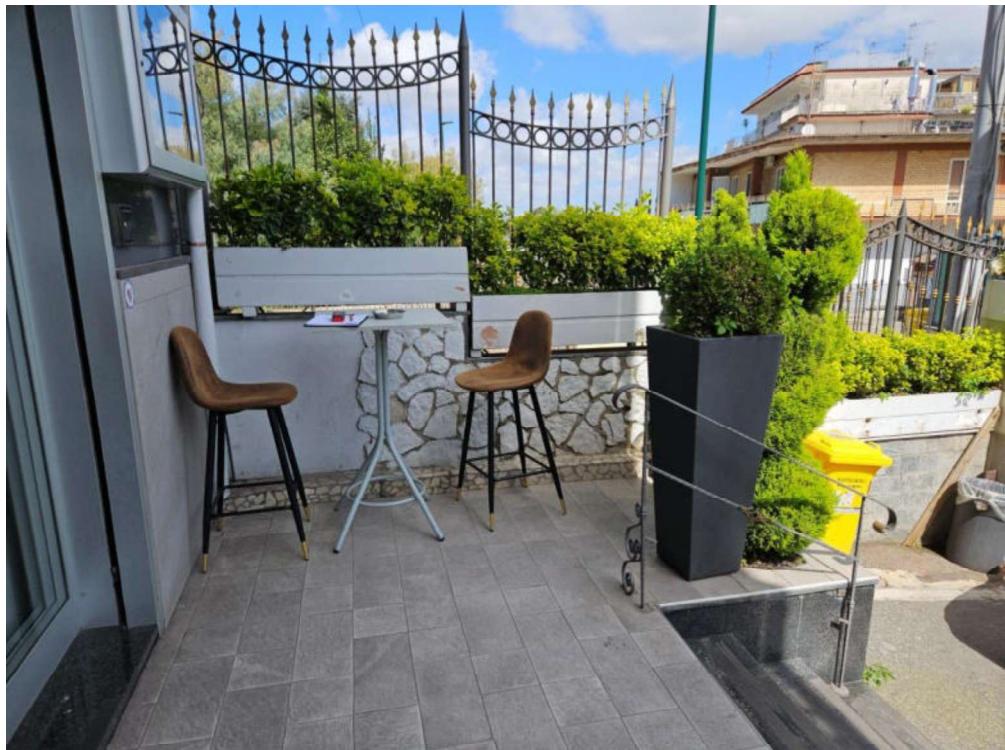
PARTI COMUNI – Dai titoli di provenienza si evince che gli immobili pignorati non possiedono alcuna altra pertinenza al di fuori dei terrazzi e dell'area scoperta destinata a parcheggio. Le parti comuni sono quelle previste dall'art. 1117 c.c. ovvero il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i pilastri e le travi portanti, etc..

DESCRIZIONE LOTTO 1 – Il locale commerciale avente accesso dal civico 47/A di Via Nuova Toscanella è ubicato al piano terra, è destinato a rivendita di tabacchi ed è costituito da un unico vano, con retronegozio e con angolo destinato alle slot-machine, oltre terrazzo antistante ed area scoperta pertinenziale destinata a parcheggio, a confine con la strada pubblica. I pavimenti degli ambienti interni sono costituiti da piastrelle in monocottura. I pavimenti del bagno e del retronegozio ed i rivestimenti del bagno sono in gres ceramico. L'accesso al locale avviene a mezzo di una invetriata scorrevole in alluminio preverniciato e vetrocamera. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di condizionamento. Lo scrivente riferisce che il cespote si presenta in ottimo stato di conservazione ed è rifinito con materiali di buona qualità.

Per una migliore descrizione si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 6a (Fotografie Lotto 1).

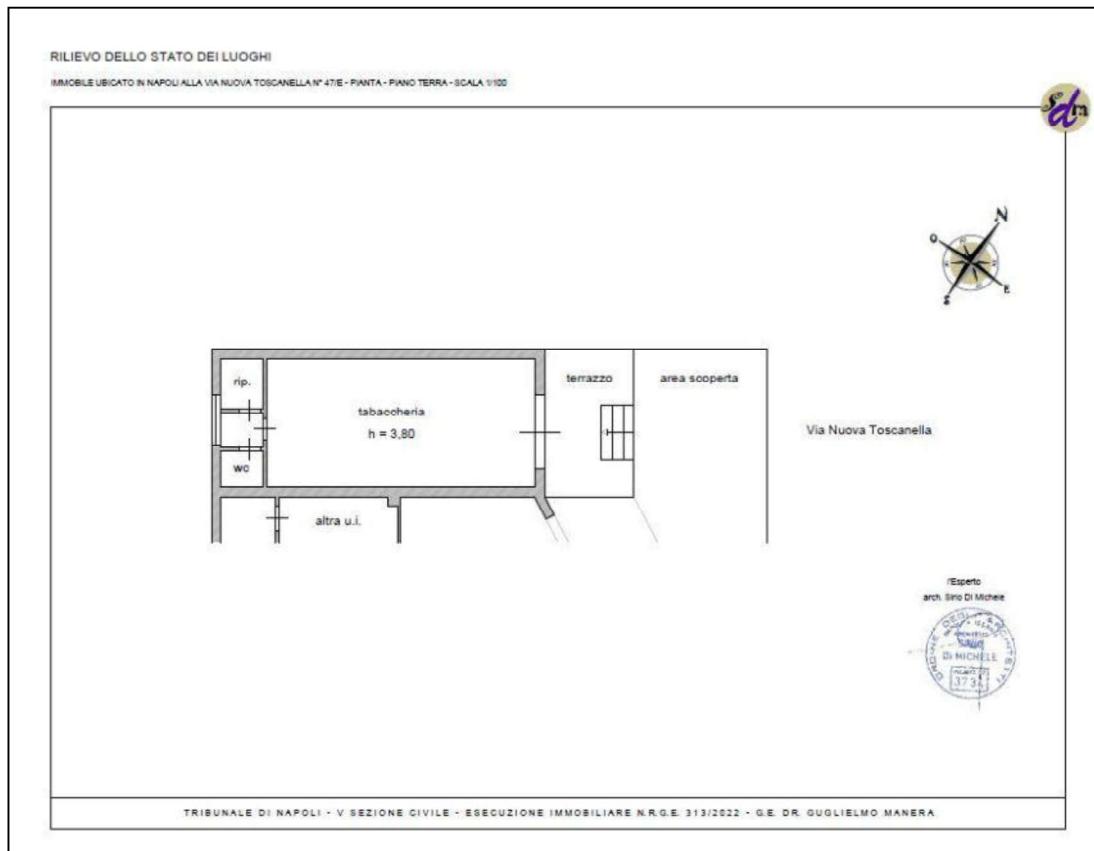








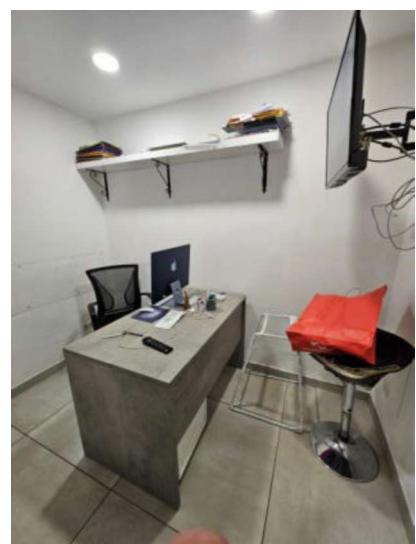
Per maggiori dettagli sulla consistenza e sulla distribuzione interna dell'immobile, l'Esperto rimanda al grafico seguente nonché all'Allegato 7a (Planimetria Lotto 1).



DESCRIZIONE LOTTO 2 – Il locale commerciale contraddistinto dai civici 47/A-B-C-D di Via Nuova Toscanella è ubicato al piano terra, è costituito da un grande ambiente destinato a bar, un vano che ospita le slot-machine, un retronegozio con deposito e bagni, un altro retronegozio con ufficio e bagno. I pavimenti degli ambienti interni sono costituiti da piastrelle in monocottura. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in gres ceramico. La chiusura dei locali è assicurata da invetriate in ferro. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di condizionamento. Lo scrivente riferisce che il cespite si presenta in ottimo stato di conservazione ed è rifinito con materiali di buona qualità.



Per una migliore descrizione si rimanda alle foto riportate di seguito ed all'Allegato 6b (Fotografie Lotto 2).



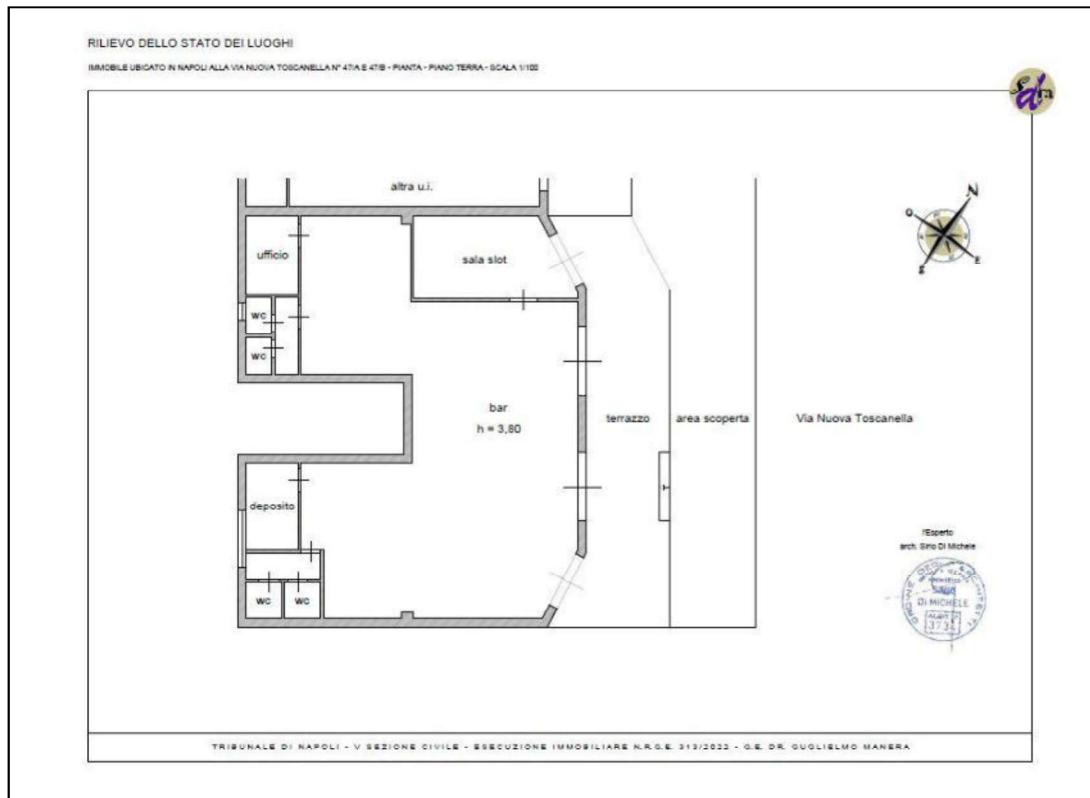








Per maggiori dettagli sulla consistenza e sulla distribuzione interna dell'immobile, l'Esperto rimanda al grafico seguente nonché all'Allegato 7b (Planimetria Lotto 2).





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

Il bene pignorato è censito presso il catasto fabbricati e, pertanto, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Presso l'Ufficio Urbanistica e Pianificazione del Comune di Napoli l'Esperto ha visionato la cartografia allegata alla Variante del vigente P.R.G. ed ha appurato che ambedue gli immobili, siti in Chiaiano alla Via Nuova Toscanella, ricadono in **Zona Fb** (abitati nel parco) del vigente P.R.G., approvato con Decreto Amministrazione Provinciale di Napoli n° 747 del 25/09/2001, e della successiva Variante adottata con Deliberazione della Giunta Comunale n° 313 del 27/11/2018. Tale zona identifica le parti del territorio correlate alle più rilevanti unità morfologiche e che sono connotate, nell'insieme, dalla prevalenza degli insediamenti rispetto allo stato naturale. In tale zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (cfr. l'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Identificazione pregressa dei beni

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



Come si può evincere dalle visure storiche, fino al 08/03/2007 il Lotto 1 era così individuato in catasto: sez. CHA fg. 6 p.la 463 sub 5. Fino alla stessa data il Lotto 2 era così individuato in catasto: sez. CHA fg. 6 p.la 463 sub 101.

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Le planimetrie catastali di entrambi i lotti sono pressoché conformi alla situazione attuale dei luoghi, ad eccezione di una piccola diversa sistemazione dei tramezzi in uno dei retronegozi del Lotto 2. La Circolare n° 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate prot. 36607 alla pag. 10 chiarisce che l'obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida "sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.". In considerazione della modestia delle modifiche apportate, il sottoscritto ritiene che non sia necessario l'aggiornamento del catasto.



- C -

Stato di possesso

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

In fase di sopralluogo, si è potuto constatare che in entrambi gli immobili vengono esercitate attività commerciali (rispettivamente tabaccheria e bar). Il debitore esecutato ha fornito in un secondo momento copia dei due contratti di locazione, regolarmente registrati (cfr. l'Allegato 8 – Contratti di locazione).

Il lotto 1, ossia l'immobile individuato alla sez. CHA fg. 6 p.lla 463 sub 20, è condotto in fitto dalla sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED], in virtù del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, registrato a Napoli il 21/06/2021. La locazione è iniziata il 18/06/2021, ha una durata di anni 6, con scadenza quindi il 17/06/2027 (cfr. l'art. 1). Alla prima scadenza il locatore ha la facoltà di esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, diversamente il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori 6 anni. Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 12.000,00 pari a **€ 1.000,00 mensili** (cfr. l'art. 4).

Il lotto 2, ossia l'immobile individuato alla sez. CHA fg. 6 p.lla 463 sub 21, è condotto in fitto dalla Società a responsabilità limitata " [REDACTED] S.r.l.", con sede in Napoli alla Via Ben Hur nº 72, in virtù del contratto di locazione ultranovennale ad uso diverso del 08/02/2021, registrato a Napoli il 15/02/2021 al nº 2922 serie 1T. la locazione è iniziata il 08/02/2021, ha una durata di anni 10 (cfr. l'art. 3) e si intenderà successivamente tacitamente rinnovata per un ugual periodo. Il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 30.000,00 pari a **€ 2.500,00 mensili** (cfr. l'art. 5).

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando*



la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

L'Esperto, ricollegandosi al punto precedente, ribadisce che entrambi i contatti di locazione sono stati regolarmente registrati. Ambedue i canoni appaiono congrui rispetto alla superficie ed allo stato manutentivo dei locali.

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

Il valore locativo di un bene si calcola sulla base della superficie convenzionale (cfr. art. 13 legge 27 luglio 1978, n° 392). Il sottoscritto ribadisce che i canoni pattuiti nei contratti di locazione appaiono congrui.

-D-

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

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



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

A tal proposito il sottoscritto rende noto di essersi recato personalmente presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Napoli dove ha appreso che gli immobili in questione: 1) non risultano essere oggetto di dichiarazione dell'interesse artistico, storico ed archeologico; 2) non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza.

L'Esperto si è recato personalmente anche presso l'Agenzia del Demanio, dove ha potuto accertare che non esiste documentazione che attesti l'esistenza di diritti demaniali, riconducibili allo Stato, sui beni in oggetto.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

In ordine agli oneri di natura condominiale l'Esperto rende noto di aver preso contatti con alcuni residenti del fabbricato, apprendendo che esso fabbricato viene amministrato in economia dai residenti stessi. Per il lotto 1 viene versato un contributo



forfetario di € 50/mensili, mentre per il lotto 2 viene versato un contributo forfetario di € 100/mensili.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Preliminarmente il sottoscritto riferisce che il fabbricato di Via Nuova Toscanella n° 47 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Al fine di verificare l'esistenza di una pratica di sanatoria il sottoscritto, dopo aver versato gli opportuni tributi, ha protocollato istanza di accesso agli atti presso lo Sportello Condono del Comune di Napoli. Ivi ha potuto acquisire in un secondo momento copia conforme della pratica 8017/95 del 24/03/1995 presentata dalla sig.ra [REDACTED], dante causa dell'odierno debitore esecutato. Per tutti i locali al piano terra il Comune di Napoli, con disposizioni dirigenziali



del 08/11/2007 rispettivamente n° 1524, n° 1525, n° 1526 e n° 1527, ha rilasciato provvedimento di **condono edilizio** (cfr. l'Allegato 9 – Pratica di sanatoria).

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se, sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In ordine a tale quesito, ci si riporta a quanto già rappresentato al punto precedente.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al



ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa). Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Non vi sono opere da eseguire.

4) *Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Gli immobili staggiti sono censiti presso il catasto fabbricati, pertanto, come già rappresentato in precedenza, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

- F -

Formazione dei lotti

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

I beni pignorati **non possiedono i requisiti per la divisibilità**, ossia non è economicamente conveniente ricavare da essi quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Per la vendita è quindi opportuno formare **due lotti** sulla cui descrizione e valutazione economica si rimanda in coda alla relazione.



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

Gli immobili sono pignorati per intero.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

CRITERIO DI STIMA - L'Esperto richiama a questo punto la **superficie commerciale** degli immobili, già calcolata alle pagine precedenti ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni per le determinazione della consistenza degli immobili urbani), che ha fatto seguito al D.P.R. n° 138/98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità



immobiliari a destinazione ordinaria) - *data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, ovvero, nel caso di specie, delle pertinenze di ornamento (terrazzi nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la parte eccedente), e delle pertinenze accessorie (aree scoperte nella misura del 10% fino a mq. 25 e nella misura del 2% per la parte eccedente)* - che è risultata essere la seguente: Lotto 1 mq. 56,70; Lotto 2 mq. 171,60.

Il sottoscritto rappresenta che nella valutazione dei cespiti in oggetto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Marked Approach**), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni similari per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il **metro quadrato lordo**, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

BORSINI DI RIFERIMENTO - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati, in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, **Osservatorio Mercato Immobiliare**, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, **Quotazioni Metroquadro**, e quelle pubblicate da **Borsinoimmobiliare.it** e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia dei cespiti in esame, ha definito il valore unitario di mercato per unità simili (cfr. l'Allegato 10 - Borsini immobiliari).

Per ambedue gli immobili in esame è stato considerato il **valore unitario di partenza di €/mq. 2.000,00** (arrotondamento di €/mq. 1.998,00), pari alla media tra €/mq. 2.150,00 riportato nelle tabelle O.M.I. €/mq. 1.800,00 riportato nelle tabelle Metroquadro ed €/mq. 2.044,00 riportato da Borsinoimmobiliare.it.



VALORE DI MERCATO – L'Esperto, sulla scorta del valore unitario innanzi citato, della superficie commerciale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, riporta di seguito il valore di mercato dei due immobili.

RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 1		
A - superficie commerciale	mq.	56,70
B - valore unitario di mercato	€/mq.	2.000,00
C - Prezzo base (AxB)	€	113.400,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)		0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (condonato)		1,00
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione +30% (ottimo)		1,30
D4 - coefficiente per stato di possesso (locato con buona rendita)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)		1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (in regola)		1,00
TOTALE COMPLESSIVO (CxD1xD2xD3 etc.)	€	132.678,00
TOTALE ARROTONDATO	€	133.000,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTO 2		
A - superficie commerciale	mq.	171,60
B - valore unitario di mercato	€/mq.	2.000,00
C - Prezzo base (AxB)	€	343.200,00
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)		0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (condonato)		1,00
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione +30% (ottimo)		1,30
D4 - coefficiente per stato di possesso (locato con buona rendita)		1,00
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (no particolari vincoli)		1,00



D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (in regola)	1,00
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)	€ 401.544,00
TOTALE ARROTONDATO	€ 402.000,00

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Ricollegandosi a quanto già rappresentato in precedenza, l'Esperto ribadisce che entrambi gli immobili hanno conseguito provvedimento di condono edilizio e che quindi sono legittimi dal punto di vista urbanistico e perfettamente commerciabili.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Gli immobili sono pignorati per intero.

Descrizione dei lotti

LOTTO 1 – Piena proprietà del locale commerciale sito in Napoli località Chiaiano alla Via Nuova Toscanella n° 47/E, attualmente adibito a tabaccheria. Esso locale confina con il subalterno 21 (ossia il Lotto 2), con il subalterno 1 e con Via Nuova Toscanella. Così riportato in catasto fabbricati di Napoli: sez. CHA, foglio 6, p.la 463, sub. 20, cat. C/1, cl. 5, consistenza mq. 45, r.c. € 1.485,07, Via Nuova Toscanella n. 47/A, piano T, dati di superficie mq. 52. Condonato in data 08/11/2007. Condotto in locazione con contratto registrato ad un canone mensile di € 1.000,00. Valore: **€ 133.000,00**.

LOTTO 2 – Piena proprietà del locale commerciale sito in Napoli località Chiaiano alla Via Nuova Toscanella n° 47/A-B-C-D, attualmente adibito a bar. Esso locale confina



con il subalterno 20 (ossia il Lotto 1), con il subalterno 1 e con Via Nuova Toscanella. Così riportato in catasto fabbricati di Napoli: sez. CHA, foglio 6, p.la 463, sub. 21, cat. C/1, cl. 5, consistenza mq. 136, r.c. € 1.485,07, Via Comunale Toscanella n. 47/A-47/B-47/CD, piano T, dati di superficie mq. 167. Condonato in data 08/11/2007. Condotto in locazione con contratto registrato ad un canone mensile di € 2.500,00. Valore: **€ 402.000,00**.

CONCLUSIONI - A questo punto l'Esperto non ritiene di aggiungere altro a quanto sinora relazionato e resta in attesa di eventuali osservazione dalle parti, che dovranno pervenire entro e non oltre il termine indicato nella missiva di accompagnamento.

Napoli, 29/05/2024

In fede

l'Esperto stimatore

