

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 8/2018

contro

**Unità immobiliare (n. 1 porzione di fabbricato commerciale)
sito in Casavatore (NA)**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Antonio Cirma

Consulente Esperto stimatore: Arch. Maria Rosaria Lombardo

VIA TAVERNA ROSSA n. 119, 121, 123 piano: T, 1, 2 (lastrico solare)



INDICE

<i>PREMESSA</i>	<i>pag. 3</i>
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</i>	<i>pag. 8</i>
<i>RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO</i>	<i>pag. 9</i>
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	<i>pag. 9</i>
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	<i>pag. 11</i>
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	<i>pag. 23</i>
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	<i>pag. 27</i>
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	<i>pag. 28</i>
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	<i>pag. 29</i>
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	<i>pag. 36</i>
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>pag. 36</i>
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	<i>pag. 40</i>
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	<i>pag. 40</i>
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	<i>pag. 41</i>
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</i>	<i>pag. 41</i>
<i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	<i>pag. 46</i>
<i>QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	<i>pag. 46</i>
<i>ELENCO ALLEGATI</i>	<i>pag. 48</i>



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maria Rosaria Lombardo, con studio in Napoli, Via E. Dalbono n. 8, telefono 081 5560253, cell. 3312635196, e-mail lombardomr@gmail.com, pec: mariarosaria.lombardo@archiworldpec.it, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 8328, in data 30/10/2020 veniva nominata come Esperto stimatore nella Procedura esecutiva R.G.E. n. 8/2018, - contro - Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr. Antonio Cirma; in data 06/11/2020 veniva depositata telematicamente dalla scrivente il modulo di accettazione di incarico con i seguenti quesiti(cfr. All. A).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver ricevuto via mail la comunicazione di primo accesso agli immobili da parte del Custode giudiziario Avv. Vincenzo Coraggio, fissato per il giorno 29.01.2021 alle ore 14:00, la scrivente in tale data si è recata presso l'immobile pignorato, consistente in una porzione di fabbricato commerciale sito in Casavatore (NA), alla Via

arch. mariarosaria lombardo - via e. dalbono 8, 80129 napoli

8..



Taverna Rossa nn. 119, 121, 123 piano: T, 1, 2 (lastrico solare). Sul posto erano presenti il Custode giudiziario Avv. Vincenzo Coraggio e la debitrice nata a Napoli il 25/04/1957. Una volta informati i presenti delle ragioni del loro accesso la scrivente ha ispezionato ed eseguito rilievo metrico e fotografico dell'immobile, mentre l'Avv. Coraggio ha redatto il verbale di accesso. Nel verbale il custode ha riferito di aver ricevuto dalla proprietaria copia dei contratti di locazione degli immobili che compongono il cespite per cui risulta quanto segue: al piano terra l'immobile è occupato dal sig.;; al piano primo gli immobili sono occupati dai seguenti conduttori:

Inoltre sono state effettuate le necessarie ispezioni presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Casavatore (NA) (Edilizia privata, Condonò, Antiabusivismo, Anagrafico), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile di Napoli, e l'Ufficio Usi civici della Regione Campania (cfr All. D-E-F-G-H-L-M-N-O-P).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento rinvenuto nel fascicolo corrispondono a quelli in titolarità delle esegutate così come riportato nella visura catastale e sono per della quota di 26/1000 di proprietà, per nata a NAPOLI il 25/04/1957 della quota di 487/1000 di proprietà, e per nata a NAPOLI il 11/01/1960 della quota di 487/1000 di proprietà.

I titoli di provenienza per i quali le esegutate risultano proprietarie del cespite sono i seguenti:

Atto di Assegnazione del Notaio Rep. n. 26793 del 23/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 2251/1907 per il quale il fabbricato industriale cui fa parte il cespite pignorato era suddiviso in n. 7 interni e catastalmente in n. 10 subalterni identificati con i seguenti dati:

Foglio 4, p.lla 107, sub 3, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 1, mq 168;

Foglio 4, p.lla 107, subb 4-10, Via Taverna Rossa n. 17, piano 1-2, interno 2, mq 166;

Foglio 4, p.lla 107, sub 5, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 3, mq 550;

Foglio 4, p.lla 107, sub 6, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 4, mq 550;

arch. mariarosaria lombardo - via e. dalbono 8, 80129 napoli

9..



Foglio 4, p.lla 107, subb 7-11, Via Taverna Rossa n. 17, piano 1-2, interno 5, mq 213;

Foglio 4, p.lla 107, sub 8, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 6, mq 80;

Foglio 4, p.lla 107, sub 9, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 7, mq 36.

Con tale atto venivano assegnati alle esecutate ed a i subb 3, 4-10, 5 ai coniugi per la quota di 1/25 (40/1000), a per la quota di 12/25 (480/1000) ed a per la quota di 12/25 (480/1000). Mentre i rimanenti subb 6, 7-11, 8, 9 venivano assegnati a per la loro partecipazione nella società "".

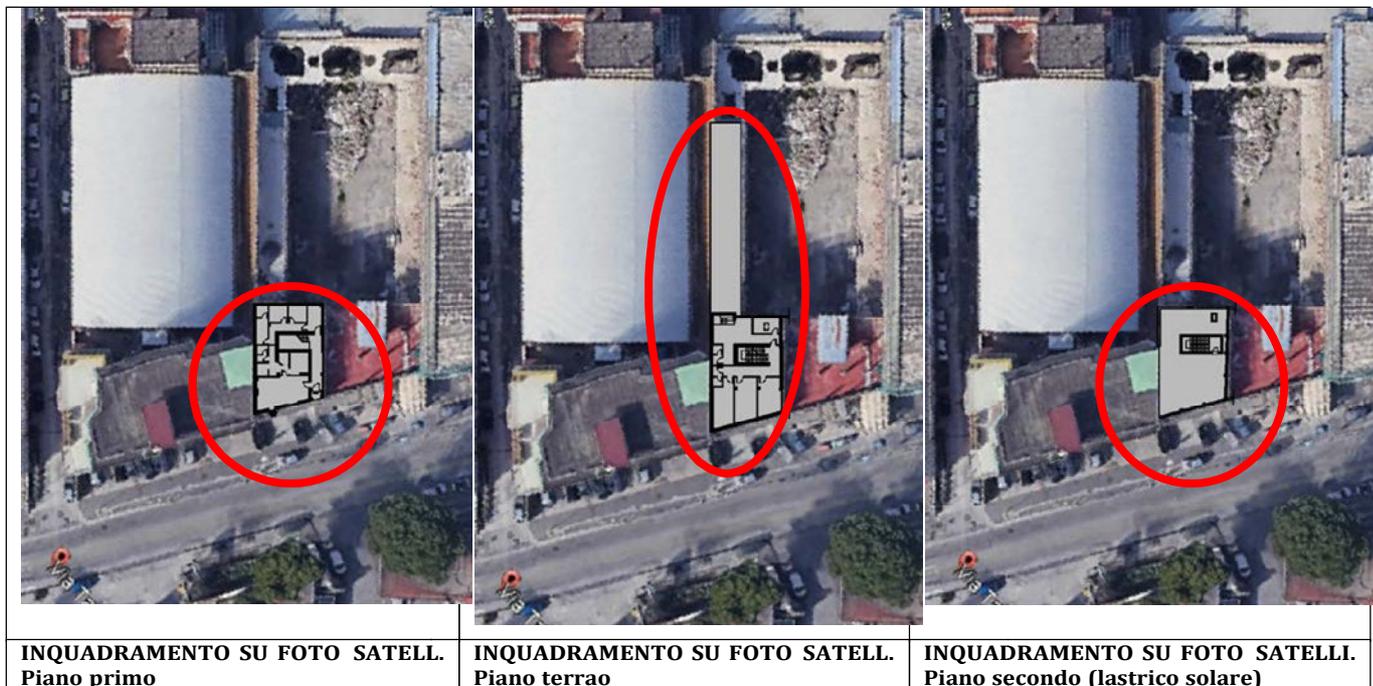
Successivamente, in virtù di Dichiarazione di successione Volume: 3592 n: 9381 del 14/12/1993 in morte di, i 20/1000 della sua quota di proprietà dei subb 3, 4-10, 5 sono passati alle eredi per cui le quote di proprietà sono passate per a 26/1000 di proprietà, per a487/1000 di proprietà e per a 487/1000 di proprietà.

Presso l'archivio dell'N.C.E.U. non è stato possibile acquisire le planimetrie associate agli identificativi catastali presenti negli atti di provenienza, pertanto non è possibile asserire con certezza se le consistenze catastali attuali rispecchino i passaggi di proprietà effettivi.

In conclusione i diritti reali indicati nel pignoramento, rappresentano la piena proprietà delle esecutate e si possono considerare coincidenti con i diritti reali ottenuti con i vari passaggi di proprietà menzionati, ma la situazione attuale, anche catastalmente, non corrisponde più a quella riportata nei titoli di provenienza.

Il pignoramento in oggetto, del 26/09/2017, sottopone ad esecuzione forzata l'immobile i cui dati catastali indicati sono i seguenti: Comune di Casavatore, foglio 4, particella 107, sub 14 (ex 104, ex 13, ex 3, 4, 5, 10) Cat. D/4, Via Taverna Rossa nn. 119, 121, 123, piano T-1-2. I dati catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli riportati in visura storica nella data del pignoramento stesso, ma non corrispondono più a quelli attuali.





Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato cui fa parte il bene pignorato, la scrivente ha messo a confronto le foto satellitari di google maps e bing maps, con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI; quindi ha effettuato una sovrapposizione del rilievo metrico del bene pignorato alle suddette immagini del fabbricato al fine di individuarne la corretta posizione nelle tavole di inquadramento.

FORMAZIONE LOTTI

Attualmente l'immobile, a seguito delle variazioni catastali operate, risulta identificato presso l'N.C.E.U. come unica unità immobiliare. Non risulta possibile ipotizzare la formazione di ulteriori lotti per la mancanza di un'adeguata documentazione catastale che chiarisca la regolarità di tutte le variazioni catastali che hanno portato all'attuale consistenza.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO costituito da porzione di fabbricato commerciale (categoria catastale D/4) sito in Casavatore (NA), alla Via Taverna Rossa nn. 119, 121, 123 piano: T, 1, 2.

DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Il lotto in oggetto è ubicato nel Comune di Casavatore (NA), comune della provincia nord/est di Napoli a confine con i quartieri di Scampia, Secondigliano e San Pietro a Patierno, con i Comuni di Arzano e Casoria; sito in Via Taverna Rossa nn. 119, 121, 123, località "Bravo", in una zona periferica a carattere industriale e residenziale di tipo civile di nuova espansione (anni '60). A circa 200 m dallo svincolo della Circumvallazione



esterna SP1, a circa 3,0 km dallo svincolo della Tangenziale A56 e dell'autostrada A1 ed E45, ed a circa 3,3 km dalla stazione ferroviaria Casoria-Afragola e dall'aeroporto di Capodichino, l'accessibilità su gomma è sufficiente su rotaie è insufficiente.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio cui fa parte il lotto in oggetto consiste in un corpo di fabbrica in cemento armato, a forma in pianta trapezoidale a tre piani, terra, primo e secondo (lastrico solare), con corte interna (accatastata e suddivisa in due aree urbane) e area antistante annessa, adibita a posti auto; esso per metà è composto, per tutti e tre i livelli, dall'unità immobiliare pignorata, più ciò che resta dalla demolizione di un'altra unità attigua all'unità pignorata (un solaio inagibile ed i pilastri che lo sostengono); per l'altra metà è composto, al piano terra da due negozi aventi ingresso indipendente dall'area antistante, e da un androne centrale con vano scala che porta ai piani superiori; al piano primo e secondo da due uffici con relativi lastrici solai sovrastanti annessi. Il fabbricato così composto è identificato presso il N.C.T. al foglio 4 come particella 107, e confina a sud/est con Via Taverna Rossa, a sud/ovest con fabbricati contigui (p.lle 240, 241 e 30) e a nord/ovest e nord /est con fabbricato contiguo (p.lla71).



FOTO AEREA EDIFICIO (LATO SUD - EST)

LIVELLO MANUTENTIVO PARTI ESTERNE E PARTI COMUNI DEL FABBRICATO	
facciata	mediocre
infissi	mediocre
impianto elettrico	mediocre



impianto citofonico	mediocre
rivestimenti/intonaci	mediocre
pavimenti	mediocre

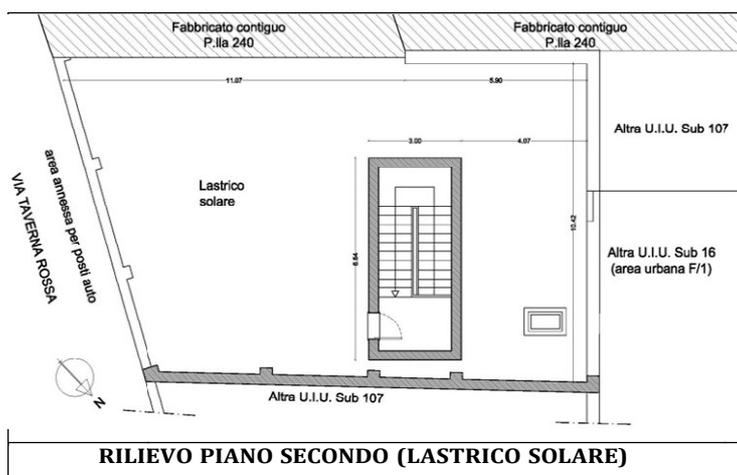
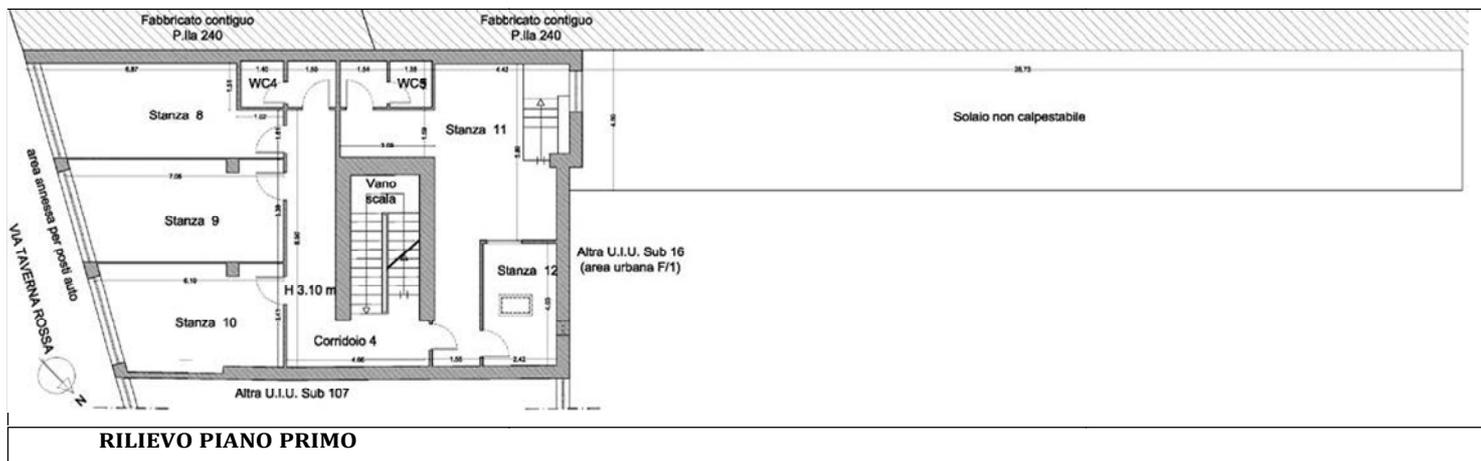
Lo stato di conservazione del fabbricato nel complesso è:

insufficiente mediocre sufficiente buono ottimo

DESCRIZIONE DEL LOTTO PIGNORATO - N. 1 PORZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE

La porzione di fabbricato pignorata occupa metà dell'intero fabbricato ed è composta da tre piani (terra, primo e lastrico solare) e da area esterna antistante annessa di circa 90 mq, destinata a posti auto: al piano terra vi è: a) un piccolo androne, con citofono, d'ingresso ad un corridoio ed un vano scala che porta ai piani superiori ed ai locali del piano terra, posto al n. 123 di Via Taverna Rossa; b) un negozio con ingresso sia dal suddetto vano scala che indipendente dall'area antistante, posto ai nn. 119, 121 di Via Taverna Rossa, e composto a sua volta da tre locali (stanze 1, 2, 3) corridoio, lavatoio e bagno con antibagno; c) un locale deposito (utilizzato dai conduttori del suddetto negozio) con ingresso dal vano scala e composto da quattro locali (stanze 4, 5, 6, 7), corridoio e bagno; al piano primo vi sono tre uffici più piccoli (stanze 8, 9, 10) con corridoio comune, antibagno e bagno anch'essi comuni, ed un quarto ufficio più grande composto da due locali (stanze 11, 12) ed un bagno con antibagno esclusivo; al secondo piano vi è il torrino scale che conduce ad un lastrico solare. La porzione di fabbricato pignorata confina a sud/est con l'area annessa che la separa da Via Taverna Rossa, a sud/ovest con fabbricati contigui (p.lle 240, 241) a nord/ovest con altre unità immobiliari (subb 15, 16) e nord/est con altre unità immobiliari (subb 15, 16). (cfr All. G).





Le superfici nette calpestabili S_N e le altezze alla controsoffittatura (H) sono le seguenti:

PIANO TERRA

1. Androne: $S_N = \text{mq } 1,92$, $H = \text{m } 3,10$;
2. Corridoio 1: $S_N = \text{mq } 15,82$, $H = \text{m } 3,70$;
3. Vano scala: $S_N = \text{mq } 10,61$, $H = \text{m } 3,70$;
4. Stanza 1: $S_N = \text{mq } 37,60$, $H = \text{m } 3,70$;
5. Stanza 2: $S_N = \text{mq } 10,18$, $H = \text{m } 3,70$;
6. Stanza 3: $S_N = \text{mq } 2,99$, $H = \text{m } 3,70$;
7. Corridoio 2: $S_N = \text{mq } 8,57$; $H = \text{m } 3,70$;
8. Lavatoio /Bagno 1: $S_N = \text{mq } 3,68$, $H = \text{m } 3,70$;
9. Antibagno 2: $S_N = \text{mq } 2,05$, $H = \text{m } 3,70$;
10. Bagno 2: $S_N = \text{mq } 2,55$, $H = \text{m } 3,70$;
11. Stanza 4: $S_N = \text{mq } 7,72$, $H = \text{m } 3,70$;
12. Stanza 5: $S_N = \text{mq } 7,89$, $H = \text{m } 3,70$;
13. Stanza 6: $S_N = \text{mq } 7,84$, $H = \text{m } 3,70$;
14. Stanza 7: $S_N = \text{mq } 9,29$, $H = \text{m } 3,70$;
15. Corridoio 3: $S_N = \text{mq } 10,37$; $H = \text{m } 3,70$;



16. Bagno 3: $S_N = mq\ 3,70$, $H = m\ 3,70$.

PIANO PRIMO

17. Corridoio 4: $S_N = mq\ 19,57$, $H = m\ 3,10$;

18. Stanza 8: $S_N = mq\ 21,19$, $H = m\ 3,10$;

19. Stanza 9: $S_N = mq\ 22,13$, $H = m\ 3,10$;

20. Stanza 10: $S_N = mq\ 19,55$, $H = m\ 3,10$;

21. Antibagno 4: $S_N = mq\ 2,43$, $H = m\ 3,10$;

22. Bagno 4: $S_N = mq\ 2,14$, $H = m\ 3,10$;

23. Stanza 11: $S_N = mq\ 35,67$, $H = m\ 3,10$;

24. Stanza 12: $S_N = mq\ 9,88$, $H = m\ 3,10$;

25. Antibagno 5: $S_N = mq\ 2,33$, $H = m\ 3,10$;

26. Bagno 4: $S_N = mq\ 2,10$, $H = m\ 3,10$;

PIANO SECONDO

27. Torrino scala: $S_N = mq\ 4,32$, $H = m\ 3,10$;

28. Lastrico solare: $S_N = mq\ 140,55$;

Pertanto si avrà:

Superficie interna calpestabile coperta S_{Nc} :

S_{Nc} piano terra = $mq\ 1,92 + mq\ 15,82 + mq\ 10,61 + mq\ 37,60 + mq\ 10,18 + mq\ 2,99 + mq\ 8,57 + mq\ 3,68 + mq\ 2,05 + mq\ 2,55 + mq\ 7,72 + mq\ 7,89 + mq\ 7,84 + mq\ 9,29 + mq\ 10,37 + mq\ 3,70 = mq\ 142,78$

S_{Nc} piano primo = $mq\ 19,57 + mq\ 21,19 + mq\ 22,13 + mq\ 2,43 + mq\ 19,55 + mq\ 2,14 + mq\ 35,67 + mq\ 9,88 + mq\ 2,33 + mq\ 2,10 = mq\ 136,99$

S_{Nc} piano secondo = **$mq\ 4,32$**

Superficie interna calpestabile coperta TOTALE S_{NcT}

$S_{NcT} = mq\ 142,78 + mq\ 136,99 + mq\ 4,32 = mq\ 284,09$

Superficie commerciale S_c : è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai

seguenti coefficienti di incidenza:

Descrizioni	Superficie lorda	Incidenza	Superficie commerciale	U.M.
Superficie interna calpestabile coperta	284,09	100%	284,09	mq
Superficie pareti divisorie interne PT	14,67	100%	14,67	mq
Superficie pareti divisorie interne P1	9,88	100%	9,88	mq



Superficie pareti divisorie interne P2	0	100%	0	mq
Superficie pareti perimetrali non comuni PT	10,28	100%	10,28	mq
Superficie pareti perimetrali non comuni P1	16,25	100%	16,25	mq
Superficie pareti perimetrali non comuni P2	5,82	100%	5,82	mq
Superficie pareti perimetrali comuni PT	8,37	50%	4,18	mq
Superficie pareti perimetrali comuni P1	5,34	50%	2,67	mq
Superficie pareti perimetrali comuni P2	0	50%	0	mq
Superficie lorda esterna ≤ a 25 mq	0	25%	0	mq
Superficie lorda esterna > a 25 mq	156,00	10%	15,60	mq
TOTALE			363,44	mq

Pertanto la superficie commerciale della porzione di fabbricato commerciale in oggetto è la seguente:

Sc = mq 363,44

PIANO TERRA



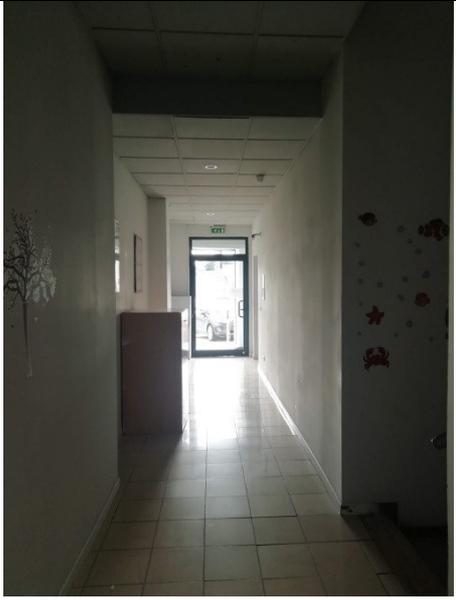
arch. mariarosaria lombardo - via e. dalbono 8, 80129 napoli

16..

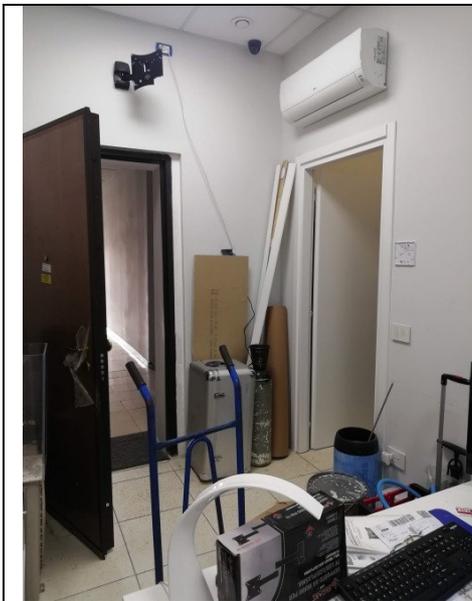


		
Stanza 1	Stanza 1	Stanza 1
		
Stanza 1	Disimpegno corridoio 2	Disimpegno corridoio 2
		
Disimpegno corridoio 2	Corridoio 2	Stanza 3



		
Anti WC2	WC2	Lavatoio
		
Stanza 2	Corridoio 1	Corridoio 1
		
Corridoio 1	Vano scala	Stanza 7





Stanza 7



Corridoio 3



Corridoio 3



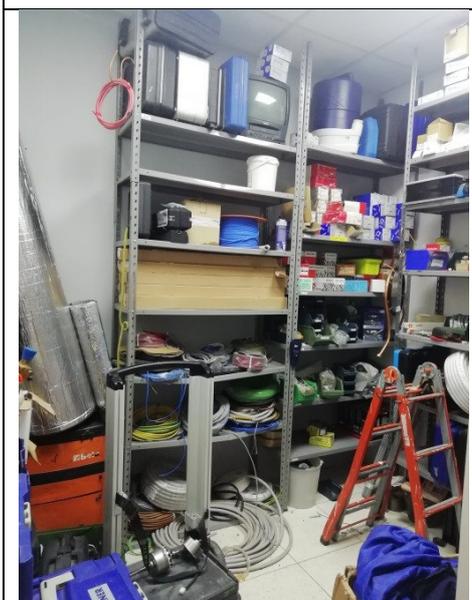
Corridoio 3



Stanza 5



Stanza 5



Stanza 6



Corridoio 3



Stanza 4

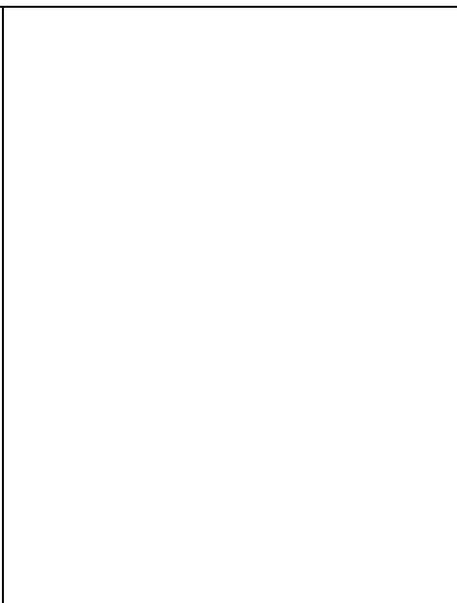




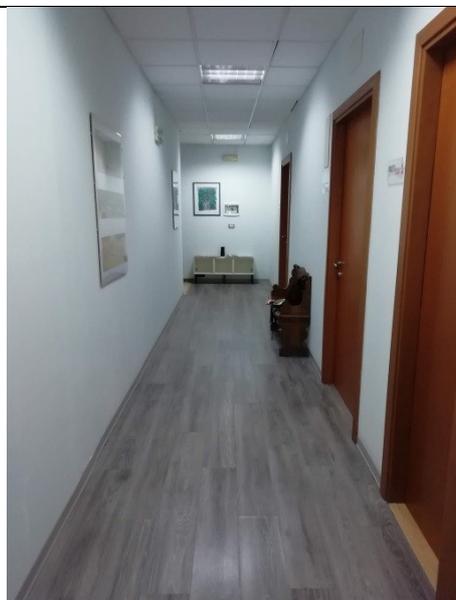
Stanza 4



WC3



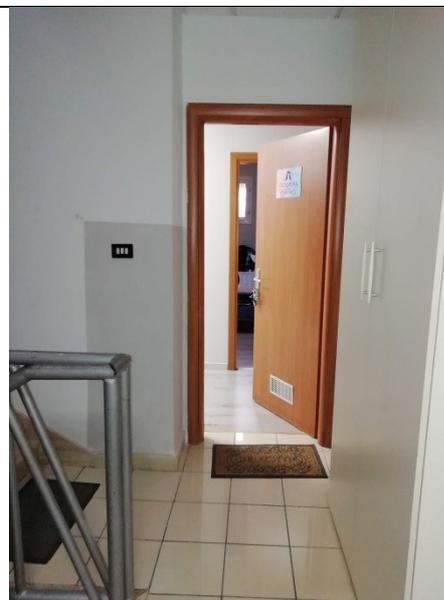
PIANO PRIMO



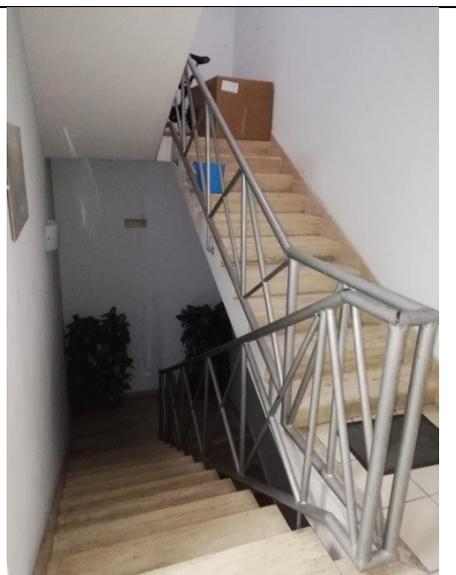
Corridoio 4

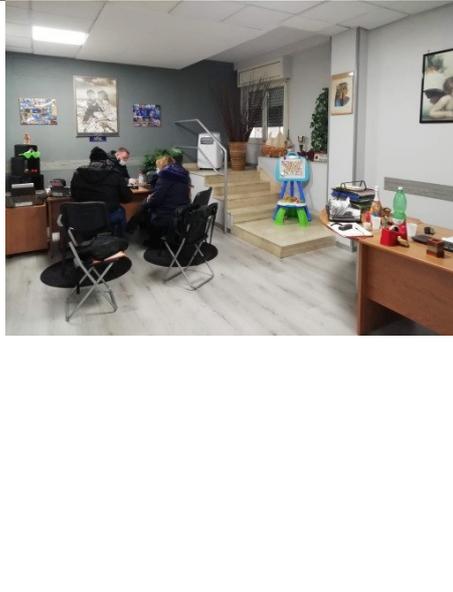
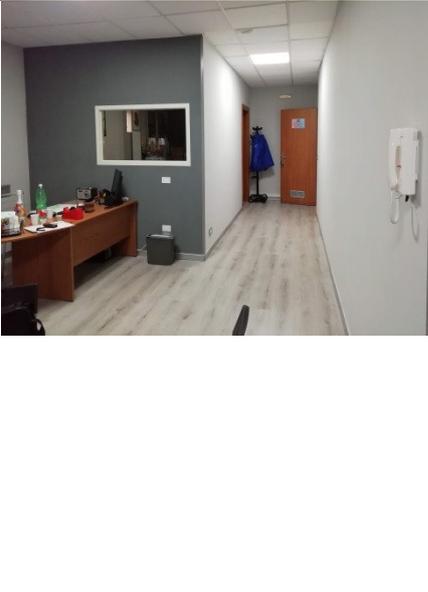
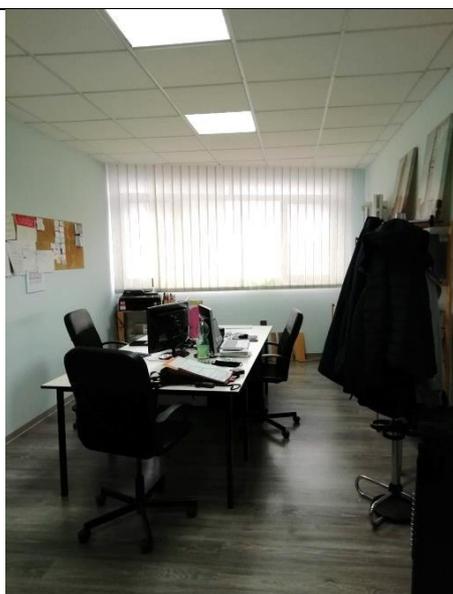
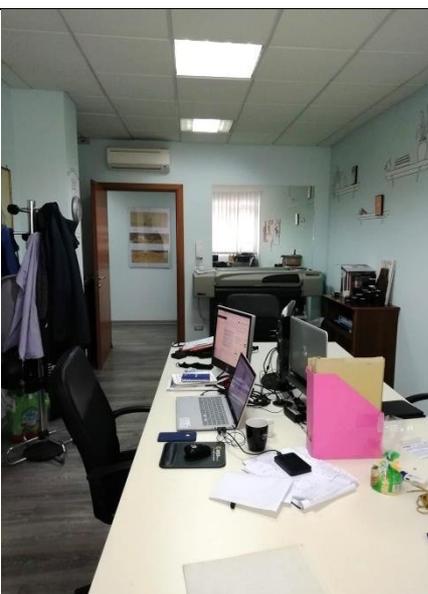


Corridoio 4



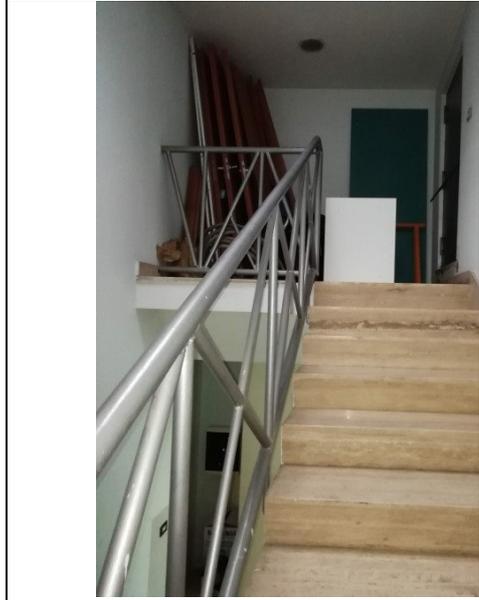
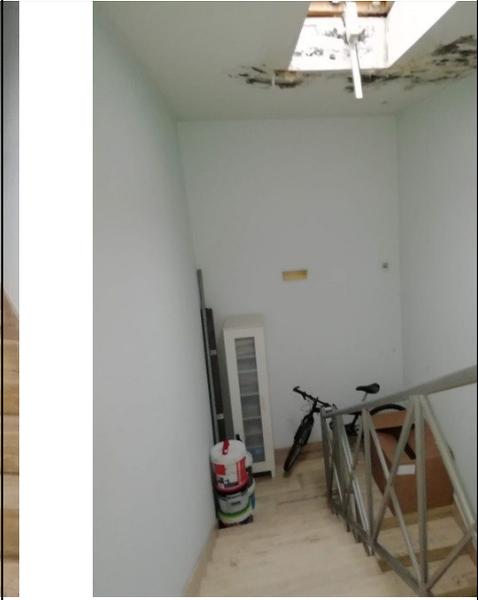
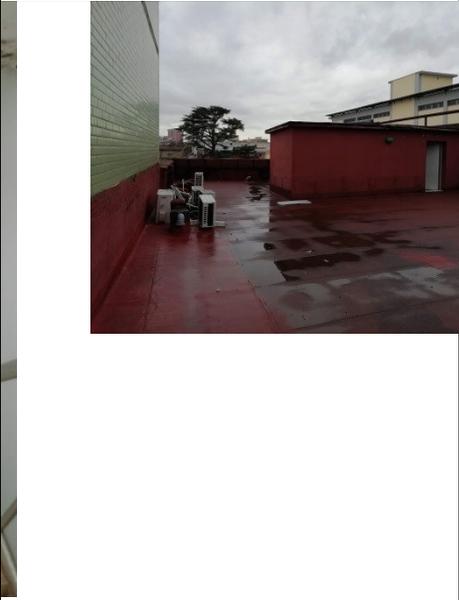
Corridoio 4



Vano scala	Anti WC4	WC4
		
Stanza 11	Stanza 11	Stanza 11
		
Stanza 12	Stanza 12	Anti WC5
		



<p>WC5</p>	<p>Stanza 11</p>	<p>Stanza 11</p>
		
<p>Solaio non calpestabile</p>		

<p>PIANO SECONDO (LASTICO SOLARE)</p>		
		
<p>Vano scala</p>	<p>Vano scala</p>	<p>Lastrico solare</p>
		
<p>Lastrico solare</p>	<p>Lastrico solare</p>	<p>Lastrico solare</p>

Premesso che nel 2017 il fabbricato fu parzialmente demolito e ricostruito, a seguito di un incendio del 2016 che ne provocò il parziale crollo e l'inagibilità, sia i muri di divisione interna che i tumpagni sembrano essere stati realizzati



internamente in cartongesso, poi rivestiti con mattonelle di gres porcellanato nei bagni ed antibagni, mentre nel resto dell'immobile pitturati con idropittura lavabile; il pavimento è rivestito in parte con mattonelle di gres porcellanato, in parte con parquet laminato; le porte interne sono in legno naturale; i portoni d'ingresso ed i serramenti esterni sono in ferro verniciato e vetro; i sanitari sono in ceramica e sono costituiti da lavabo per gli antibagni, e da wc nei bagni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia allacciato alle reti pubbliche; impianto idrico fognante allacciato alle reti pubbliche; impianto di climatizzazione a pompa di calore, citofono.

LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
pavimentazione	sufficiente
infissi interni	sufficiente
infissi esterni	sufficiente
impianto elettrico	sufficiente
impianto idrico-sanitario	sufficiente
Impianto di riscaldamento	assente
Impianto di condizionamento	buono
servizi igienico-sanitari	sufficiente

DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
idrico-sanitario	SI
elettrico	SI
gas	NO
telefonico	SI
riscaldamento	NO
condizionamento	SI
citofonico	SI
videocitofonico	NO
allarme/antintrusione	SI
altro	NO

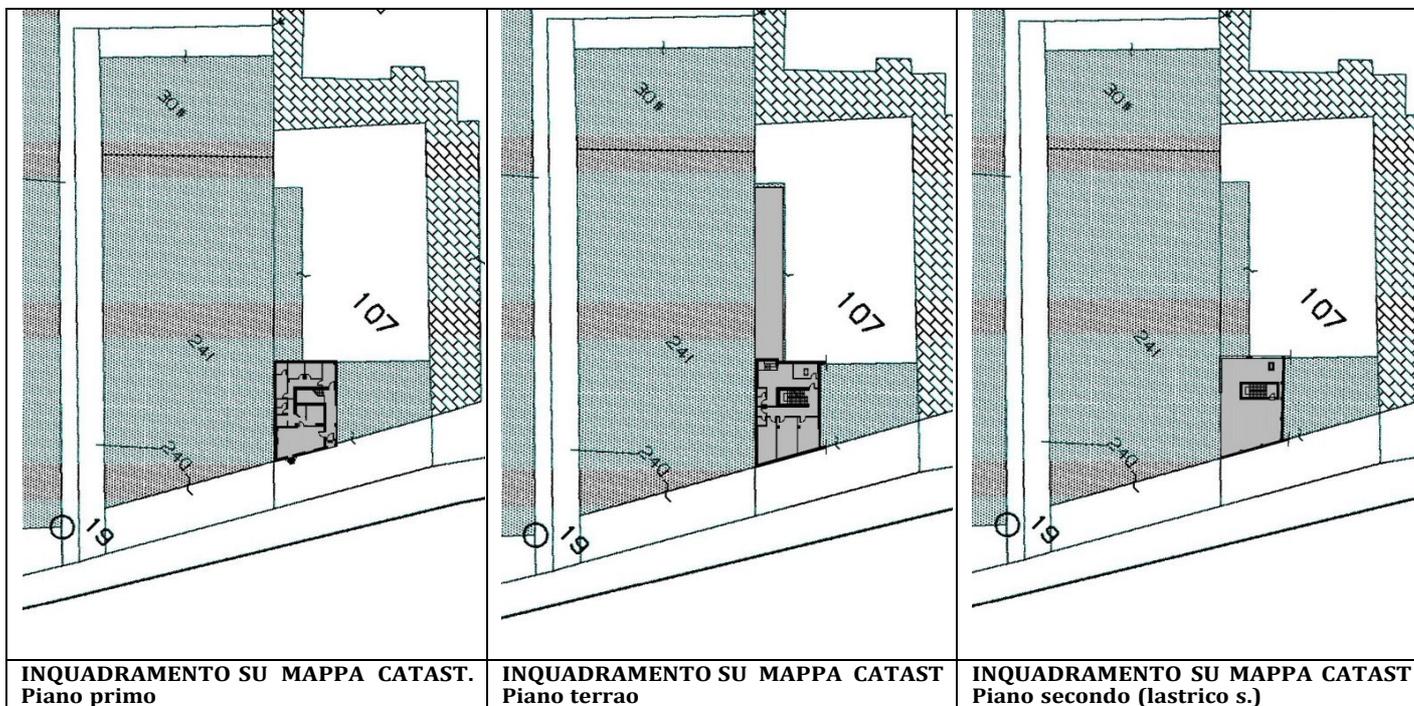
Lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto nel complesso è SUFFICIENTE.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE); i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa € 500,00.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è riportato presso l'N.C.E.U. del Comune di Casavatore (NA) con i seguenti dati: Foglio: 4, Particella: 107, Sub: 18, Categoria: D/8, Classe: nessun dato, Consistenza: nessun dato, Superficie catastale: nessun dato, Rendita: € 4.160,00 - Indirizzo: VIA TAVERNA ROSSA n. 123 piano: T-1-2 - Intestato a:, Proprietà per 26/1000;, Proprietà per 487/1000; nata a, Proprietà per 487/1000. Il fabbricato e l'area annessa, cui fa parte l'immobile pignorato, sono identificati presso l'N.C.T. del Comune di Casavatore (NA) con i dati Foglio 4, Particella 107, ed appaiono regolarmente riportati sull'estratto di mappa catastale.





L'immobile confina a sud/est con l'area annessa che la separa da Via Taverna Rossa, a sud/ovest con fabbricati contigui (p.lle 240, 241) a nord/ovest con altre unità immobiliari (subb 15, 16) e nord/est con altre unità immobiliari (subb 15, 16) (p.lla 757).

Come si evince dall'Atto di "Approvazione di bilancio finale di liquidazione di società a responsabilità limitata e assegnazione di beni ai soci" del 23/12/1985, Rep. n. 26793, notaio il fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito dalla società su suolo ad essa pervenuto con atto del 13/11/1961 Notaio Gennaro Incoronato, registrato a Casoria il 16/11/1961 al n. 861 e trascritto il 16/11/1961 al n. 42197; esso risultava diviso in n. 9 unità immobiliari aventi i seguenti identificativi: 1) Foglio 4, p.lla 4, sub 3, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 1, mq 168; 2) Foglio 4, p.lla 4, subb 4-10, Via Taverna Rossa n. 17, piano 1-2, interno 2, mq 166; 3) Foglio 4, p.lla 4, sub 5, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 3, mq 550; 4) Foglio 4, p.lla 4, sub 6, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 4, mq 550; 5) Foglio 4, p.lla 4, subb 7-11, Via Taverna Rossa n. 17, piano 1-2, interno 5, mq 213; 6) Foglio 4, p.lla 4, sub 8, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 6, mq 80; 7) Foglio 4, p.lla 4, sub 9, Via Taverna Rossa n. 17, piano T, interno 7, mq 36.

Con tale atto venivano assegnati alle esecutate ed a i subb 3, 4-10, 5 per la quota di 1/25 (40/1000) ai coniugi, per la quota di 12/25 (480/1000) a e per la quota di 12/25 (480/1000) a Mentre i rimanenti subb 6, 7-11, 8, 9 venivano assegnati a e per la loro partecipazione nella società ".



Pertanto i primi identificativi catastali relativi all'immobile, attualmente identificato come sub 18, sono i subb 3, 4-10, 5; dalla ricerca presso l'archivio catastale non è stato possibile acquisire le planimetrie associate a tali identificativi, ma soltanto le visure storiche.

Come si evince dal "Nulla osta per esecuzione lavori edili" del Comune di Casavatore Prot. N. 24/60 del 10/10/1960, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato era identificato al mapp. N. 4 p. 72/8.

Dalla lettura delle varie visure storiche catastali, partendo dai primi identificativi catastali relativi all'immobile, si nota che i subb 3, 4 - 10, 5 hanno subito le seguenti variazioni:

● I subb 4, 5 e 10, a seguito di fusione del 20/01/1994 in atti dal 10/06/1997, sono stati soppressi originando il seguente immobile:

- foglio 4 particella 107 sub. 13 (la cui planimetria non è stato possibile acquisire);

● I subb 3 e 13, a seguito variazione del 28/06/1997 in atti dal 28/06/1997 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione varia (n. 8553.1/1997), sono stati soppressi originando i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 107 sub. 104 (la cui planimetria è stata acquisita)

- foglio 4 particella 107 sub. 105 (la cui planimetria è stata acquisita)

● Il sub 105 in data 01/02/1999 è stato venduto per Atto di Compravendita del notaio Rep. n. 116323, Racc. 8189 alla società

● Il sub 104, a seguito di variazione del 17/10/2006 protocollo n. NA0536571 in atti dal 17/10/2006 per divisione e cambio di destinazione (n. 46593.1/2006), è stato soppresso originando i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 107 sub. 14 (la cui planimetria è stata acquisita)

- foglio 4 particella 107 sub. 15 (la cui planimetria è stata acquisita)

● il sub 14, a seguito variazione del variazione del 01/12/2017 protocollo n. NA0446388 in atti dal 04/12/2017 per cambio di destinazione e demolizione parziale (n. 169754.1/2017), è stato soppresso originando il seguente immobile:

- foglio 4 particella 107 sub. 18 (immobile oggetto di pignoramento, la cui planimetria è stata acquisita).

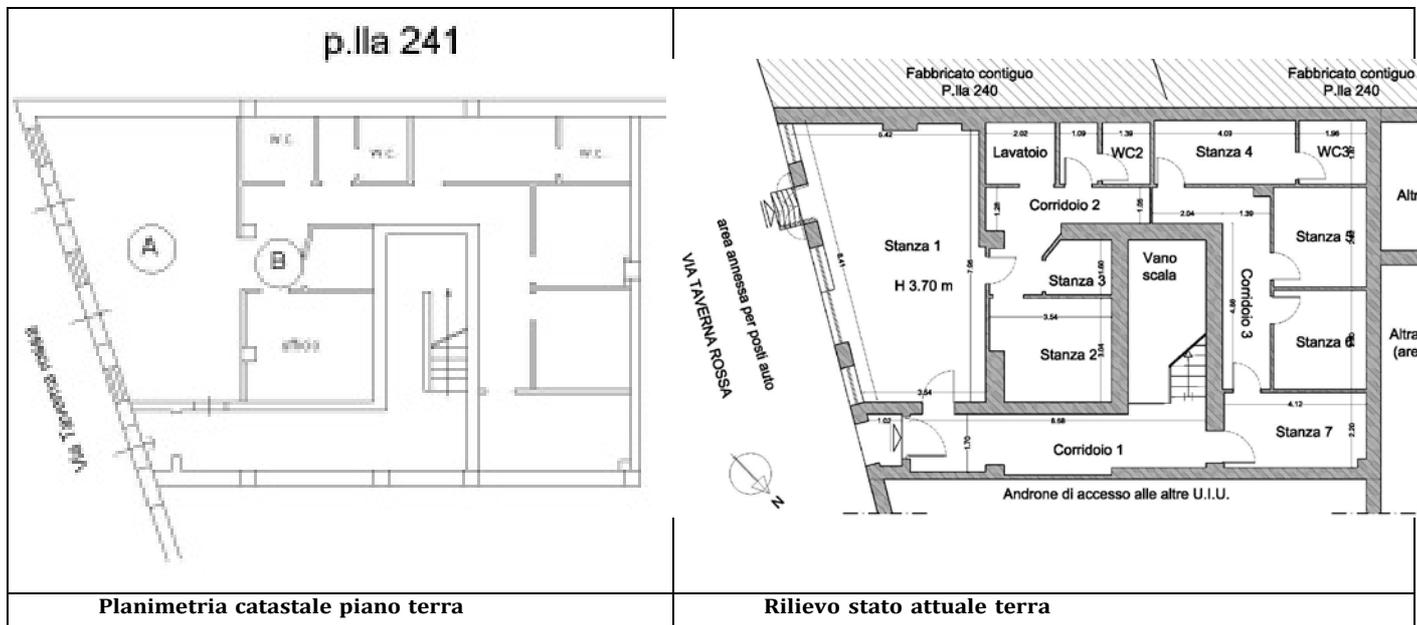
Poiché non è stato possibile acquisire tutte le vecchie planimetrie catastali relative all'immobile pignorato, ma solamente alcune, in aggiunta al fatto che parte dell'immobile è stato oggetto di demolizione conseguente ad un crollo per incendio, non è possibile certificare la regolarità di tutte le variazioni che l'immobile ha subito.

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento con lo stato attuale si riscontrano le seguenti difformità:

PIANO TERRA

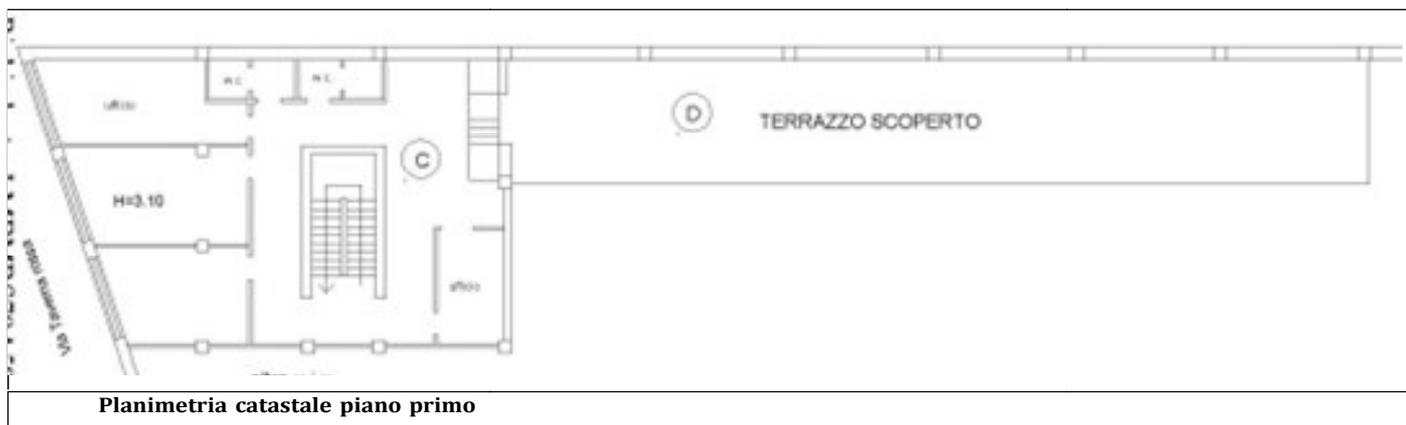


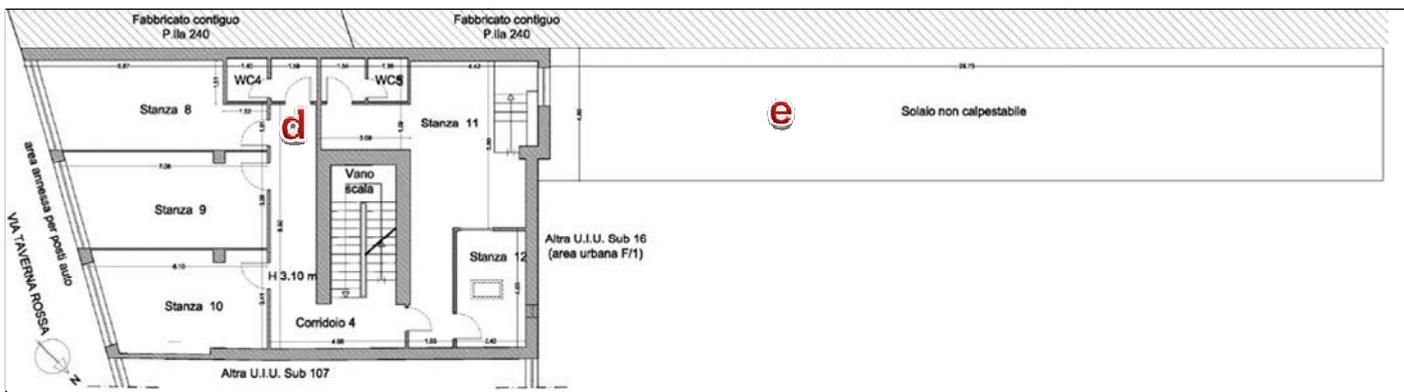
- a. realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 2 con conseguente diversa distribuzione interna.
- b. apertura di una porta d'ingresso alla stanza 7 con conseguente diversa distribuzione interna.
- c. Nella planimetria non è riportata l'aria antistante annessa di circa 90 mq.



PIANO PRIMO

- d. realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 4 dalla stanza 11 con conseguente diversa distribuzione interna.
- e. Il terrazzo è stato oggetto di demolizione parziale ed attualmente è inagibile con conseguente cambio di destinazione d'uso e modifica di superficie esterna.

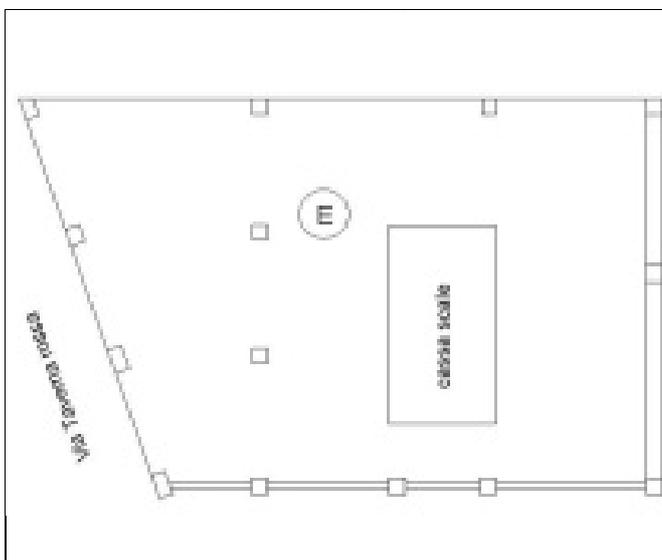




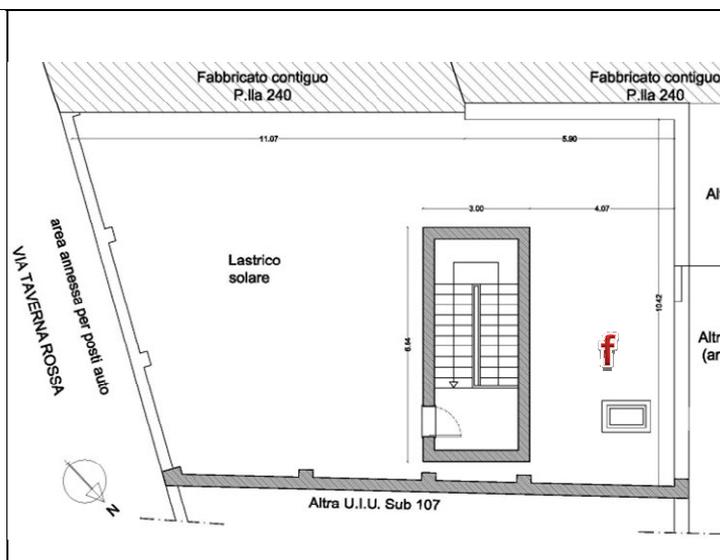
Rilievo stato attuale piano primo

PIANO SECONDO

f. apertura di un lucernaio per dal luce alla stanza 12 con conseguente modifica di prospetto.



Planimetria catastale piano secondo (lastrico solare)



Rilievo stato attuale piano secondo (lastrico solare)

Per eliminare tali difformità non è possibile ipotizzare un Accertamento di conformità per Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 DPR 380/01) o una CILA Tardiva (art. 6-bis DPR 380/01) in quanto, in mancanza delle planimetrie catastali con cui è stato accatastato e poi variato l'immobile pignorato, non è possibile certificare la regolarità urbanistica dello stesso. Si può invece ipotizzare il ripristino della situazione catastale attuale, attraverso la demolizione dei tramezzi realizzati al piano terra e primo, la chiusura della porta della stanza 7 al piano terra e la chiusura del lucernaio nel lastrico solare, per cui si stima un costo di circa € 2.500,00.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.



LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato commerciale ubicato in Casavatore (NA) alla via Taverna Rossa nn 119, 121, 123, piano T, 1, 2, così composto: al piano terra da un piccolo androne, con citofono, d'ingresso ad un corridoio ed un vano scala che porta ai piani superiori ed ai locali del piano terra, posto al n. 123 di Via Taverna Rossa; da un negozio con ingresso sia dal suddetto vano scala che indipendente dall'area antistante, posto ai nn. 119, 121 di Via Taverna Rossa, e a sua volta composto da tre locali (stanze 1, 2, 3) corridoio, lavatoio e bagno con antibagno; da un locale deposito (utilizzato dai proprietari del suddetto negozio) con ingresso dal vano scala e composto da quattro locali (stanze 4, 5, 6, 7), corridoio e bagno; al piano primo da tre uffici più piccoli (stanze 8, 9, 10) con corridoio, antibagno e bagno comuni, ed un quarto ufficio più grande, a sua volta composto da due locali (stanze 11, 12) ed un bagno esclusivo con antibagno; al secondo piano da un torrino scale che conduce ad un lastrico solare. Confina a sud/est con l'area annessa che la separa da Via Taverna Rossa, a sud/ovest con fabbricati contigui (p.lle 240, 241) a nord/ovest con altre unità immobiliari (subb 15, 16) e nord/est con altre unità immobiliari (subb 15, 16); è riportato nel C.F. del Comune di Casavatore al foglio 4, p.lla 107, sub 18; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: al piano terra (a) realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 2 con conseguente diversa distribuzione interna; (b) apertura di una porta d'ingresso alla stanza 7 con conseguente diversa distribuzione interna; (c) mancata rappresentazione dell'area antistante annessa; al piano primo (e) realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 4 dalla stanza 11 con conseguente diversa distribuzione interna; (f) il terrazzo è stato oggetto di demolizione parziale ed attualmente è inagibile con conseguente cambio di destinazione d'uso e modifica di superficie esterna; al piano secondo (e) apertura di un lucernaio per dal luce alla stanza 12 con conseguente modifica di prospetto..

); vi sono: Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 24/60 del 10/10/1960 cui non è conforme in ordine alla consistenza, a seguito di sopraelevazione e demolizione, ed alla distribuzione interna; Domanda di condono del 5/12/1985 n. 12042 e relativa Concessione in sanatoria prot. n. 6050 del 13/07/1992 cui non è conforme in ordine alla consistenza, a seguito di sopraelevazione che non viene interamente denunciata e demolizione, ed alla distribuzione interna; Istanze di condono prot. nn. 2955 e 2956 del 24/02/1995 e relativa Concessione in sanatoria n. 139 del 28/12/2007 cui non è conforme in ordine alla consistenza, che non viene denunciata; Ordinanza sindacale di messa in sicurezza prot. n. 30 del 10/08/2016 e relativa Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 24/2018 prot. 8938 del 24/04/2018. L'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria. Pertanto si stima il valore d'uso per un per un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile stimato di 20 anni.

PREZZO BASE euro 91.401,22 (novantunomilaquattrocentouno/22);



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene pignorato risulta di proprietà di per 26/1000 di proprietà, di per 487/1000 di proprietà e di per 487/1000 di proprietà in virtù di Dichiarazione di successione Volume:3592 n: 9381 del 14/12/1993 in morte di . In tale atto il bene era diviso in quattro unità immobiliari, cioè subb 3, 4-10, 5.

Precedentemente i suddetti subb 3, 4-10, 5 pervennero in proprietà ai coniugi per la quota di 1/25 (40/1000), per la quota di 12/25 (480/1000) ed per la quota di 12/25 (480/1000) in virtù di Atto di "Approvazione di bilancio finale di liquidazione di società a responsabilità limitata e assegnazione di beni ai soci" del 23/12/1985, Rep. n. 26793, notaio. In tale atto il signor si costituisce anche nella qualità di liquidatore della società a responsabilità limitata " in liquidazione" codice fiscale 00498220631. In tale atto il bene era diviso in quattro unità immobiliari, cioè subb 3, 4-10, 5.

Precedentemente il terreno su cui è stato edificato il fabbricato cui fa parte il bene pignorato è pervenuto alla società in virtù di Atto del 13/11/1961 Notaio, registrato a Casoria il 16/11/1961 al n. 861 e trascritto il 16/11/1961 al n. 42197.

Pertanto incrociando le informazioni desunte dagli atti di provenienza con le visure catastali storiche acquisite, dalla prima costituzione in catasto, che sembrerebbe aver portato alla costituzione dei *subb 3, 4, 5 e 10* (almeno per quanto appurato dai titoli di provenienza, in quanto presso l'archivio dell'N.C.E.U. non è stato possibile acquisire la planimetria d'impianto) si ottiene la seguente ricostruzione delle diverse variazioni catastali intercorse:

I subb 4, 5 e 10, a seguito di fusione del 20/01/1994 in atti dal 10/06/1997, sono stati soppressi originando il seguente immobile: foglio 4 particella 107 sub. 13; successivamente i subb 3 e 13, a seguito variazione del 28/06/1997 in atti dal 28/06/1997 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione varia (n. 8553.1/1997), sono stati soppressi originando i seguenti immobili: - foglio 4 particella 107 sub. 104, foglio 4 particella 107 sub. 105; successivamente il sub 105 in data 01/02/1999 è stato venduto per Atto di Compravendita del notaio Rep. n. 116323, Racc. 8189 alla società; successivamente il sub 104, a seguito di variazione del 17/10/2006 protocollo n. NA0536571 in atti dal 17/10/2006 per divisione e cambio di destinazione (n. 46593.1/2006), è stato soppresso originando i seguenti immobili: - foglio 4 particella 107 sub. 14, - *foglio 4 particella 107 sub. 15*;

arch. mariarosaria lombardo - via e. dalbono 8, 80129 napoli



successivamente il sub 14, a seguito variazione del variazione del 01/12/2017 protocollo n. NA0446388 in atti dal 04/12/2017 per cambio di destinazione e demolizione parziale (n. 169754.1/2017), è stato soppresso originando il seguenti immobile: - foglio 4 particella 107 sub. 18 (immobile oggetto di pignoramento).

Pertanto nella ricostruzione dei passaggi di proprietà risulta che la consistenza catastale del bene inizialmente era diversa da quella attuale. La mancanza, tra la documentazione acquisita, delle planimetrie catastali originarie quelle attuali non consente di certificare l'entità e regolarità di tali variazioni.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come si evince dall'Atto di "Approvazione di bilancio finale di liquidazione di società a responsabilità limitata e assegnazione di beni ai soci" del 23/12/1985, Rep. n. 26793, notaio, e dall'Atto di Compravendita Rep. n. 116323, Racc. 8189 del 01/02/1999 notaio il fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito dalla società su suolo ad essapervenuto con atto del 13/11/1961, registrato a Casoria il 16/11/1961 al n. 861 e trascritto il 16/11/1961 al n. 42197. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 1963 e nel 1983 sono stati eseguiti al piano terra lavori interni ed il fabbricato è stato suddiviso in più unità immobiliari. Per dette opere è stata presentata dalla società domanda di condono ai sensi della legge 28/02/1985 protocollata dal Comune di Casavatore il 5/12/1985 con il n. 12042 ed il Comune di Casavatore in data 13/07/1992 ha rilasciato concessione in sanatoria prot. n. 6050. Nel 1985 le eseguite, senza alcuna autorizzazione amministrativa, hanno parzialmente sopalcato e diviso in due unità un più ampio locale, all'epoca individuato con il mappale 107 sub 5, generando i subb 104, 105. Per sanare detti abusi hanno presentato il 24/02/1995 presso il Comune di Casavatore istanze di condono prot. nn. 2955 e 2956, pagando interamente sia l'oblazione che gli oneri concessori.

Presso il Comune di Casavatore è stato acquisito il titolo autorizzativo con cui è stato costruito il fabbricato e cioè il "Nulla osta per esecuzione lavori edili" prot. 24/60 del 10/10/1960 per la costruzione di uno stabilimento industriale in Via Caserta al Bravo al mapp. N. 4 p. 72/8, a condizione che i servizi igienici ricevano aria e luce direttamente dell'esterno (cosa che attualmente non sussiste).

Come si evince dai grafici allegati alla pratica di Nulla osta n. 24/60, il fabbricato in origine aveva una consistenza diversa da quella attuale. In particolare, oltre alla demolizione dell'officina, dei locali adiacenti lato sud/ovest e della scala di accesso al terrazzo del piano primo, si osserva che al piano primo tutto il lato nord/est del fabbricato è stato ampliato, attraverso una sopraelevazione sul terrazzo adiacente, con

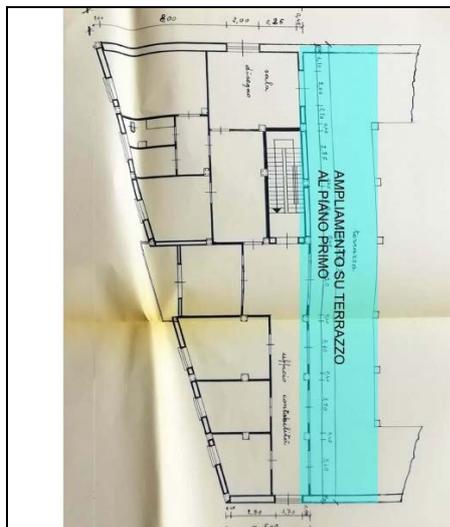


una struttura in laterocemento. Per tale sopraelevazione non sono stati rinvenuti presso il Comune titoli autorizzativi o domande di sanatoria.

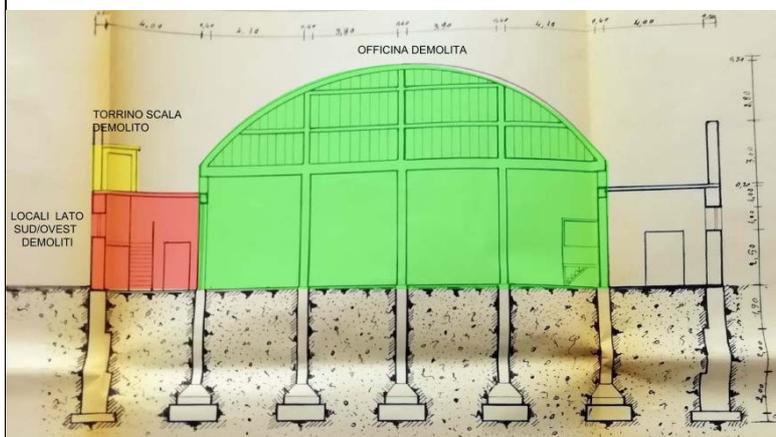
Di seguito sono riportate le piante e le sezioni relative ai grafici allegati alla pratica di Nulla osta n. 24/60, sui quali sono state evidenziate, con delle retinature colorate, le zone oggetto di successiva demolizione e di ampliamento tramite sopraelevazione.



Nulla osta n. 24/60 - PIANTA PIANO TERRA

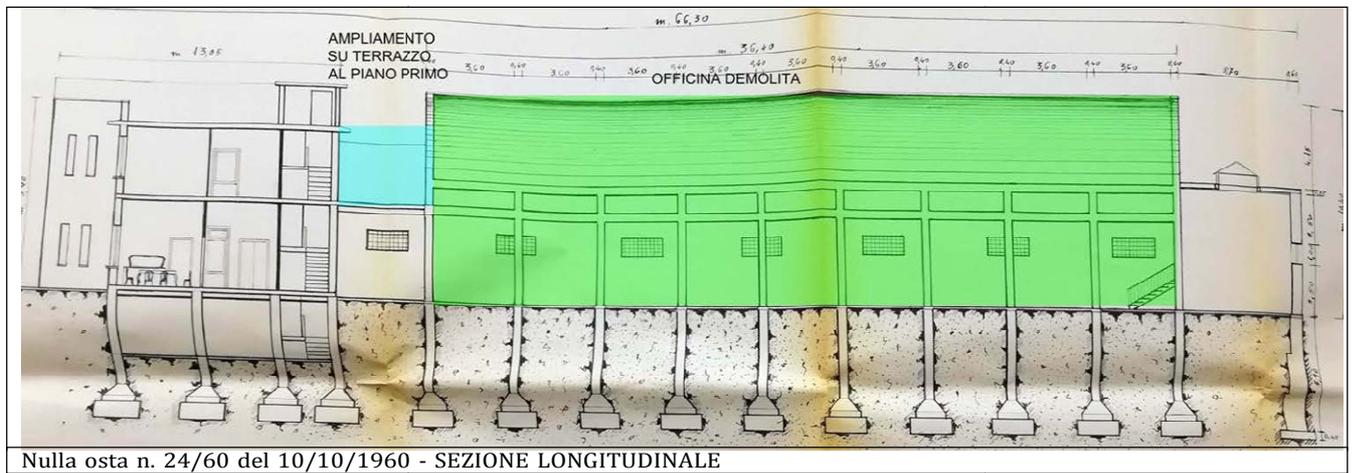


Nulla osta n. 24/60 del 10/10/1960 - PIANTA PIANO PRIMO



Nulla osta n. 24/60 del 10/10/1960 - SEZIONE TRASVERSALE

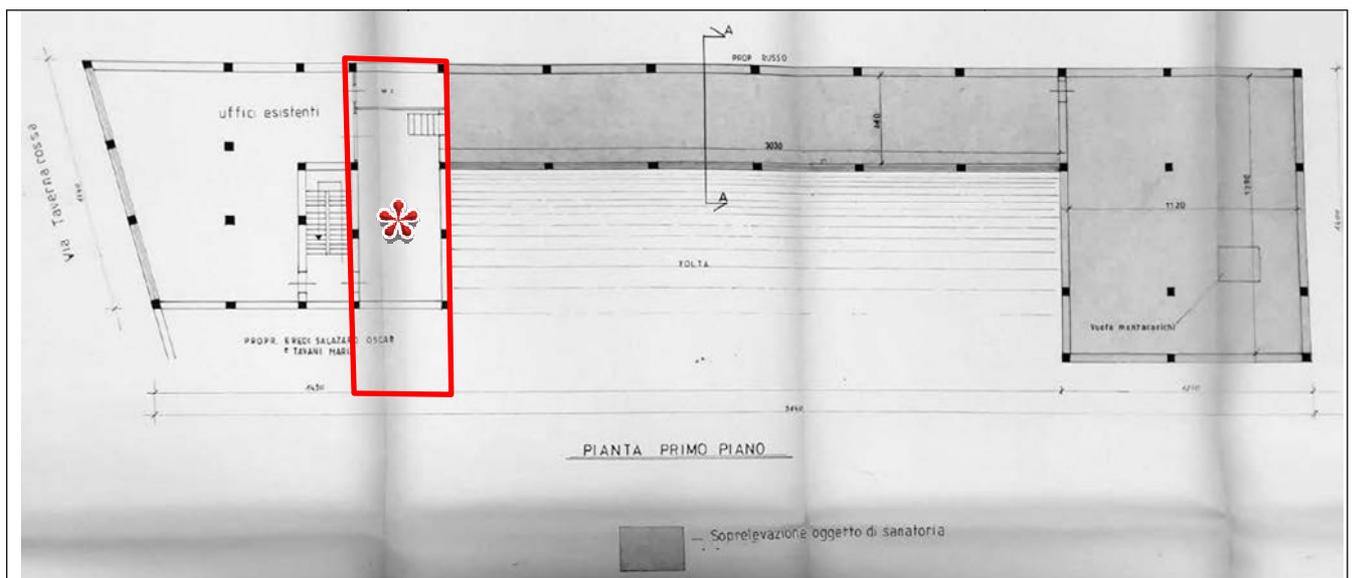




Come si evince dall'Atto di compravendita Rep. 116323 del 01/02/1999, in data 24/02/1995 sono state presentate da due istanze di Concessione edilizia in sanatoria: la prima, Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2955, ha per oggetto la sopraelevazione di parte del terrazzo al piano primo e della fonderia, con una superficie utile di mq 276,16 ed un volume di mc 1030, ed i relativi grafici sono stati protocollati il 03/12/1996 al n. 16565; la seconda, Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 2956, ha per oggetto il frazionamento dell'opificio in n. 2 opifici, sub 104 e 105 (ex 3 e13) aventi rispettivamente una superficie utile di mq 552,81 per il sub 104 e di mq 591,86 per il sub 105, i cui relativi grafici sono stati protocollati il 10/12/1997 al n. 18639.

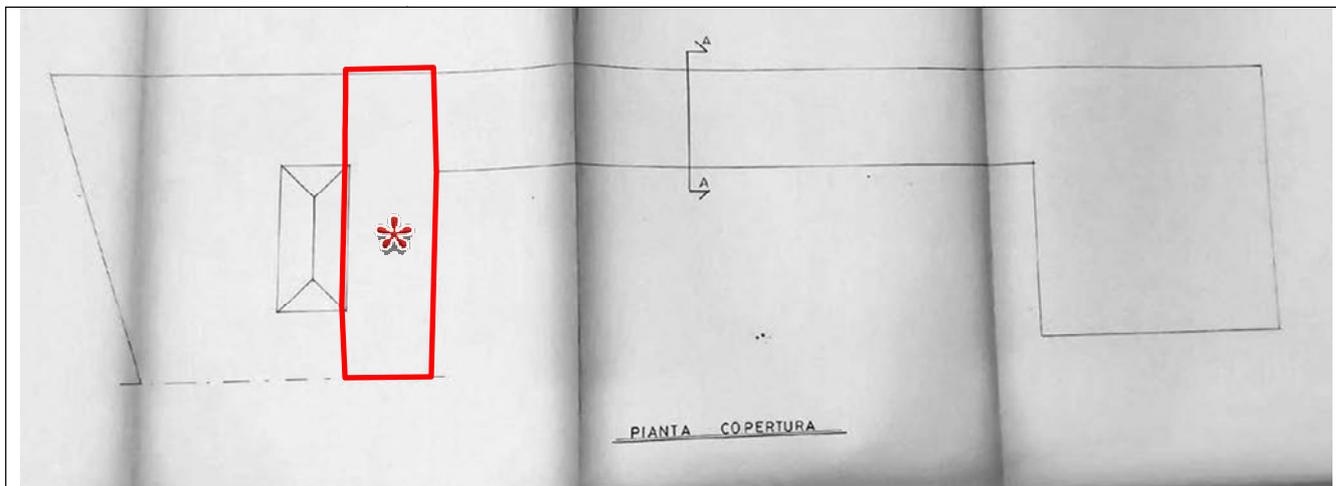
Dall'analisi dei grafici prot. n. 16565/1996 allegati alla pratica n. 2955 si osserva che la sopraelevazione oggetto di sanatoria viene evidenziata con una campitura in grigio e non include la sopraelevazione del lato nord/est del fabbricato, che nelle illustrazioni che seguono ho evidenziato con un asterisco (*).

Attualmente, inoltre, la sopraelevazione oggetto della presente istanza prot. 16565 non c'è più, in quanto demolita a seguito dell'incendio del 2016.

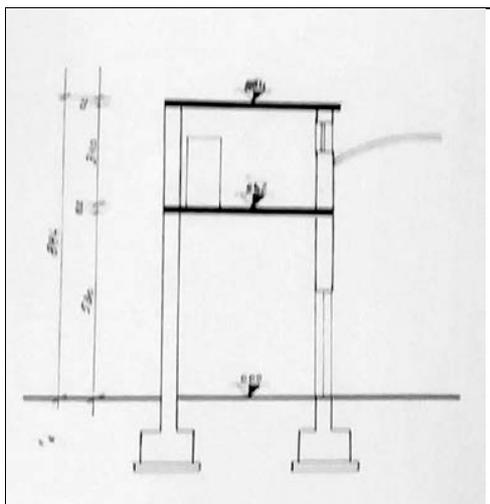


Grafici Concessione ed. in sanatoria prot. n. 16565/1996
PIANTA PRIMO PIANO

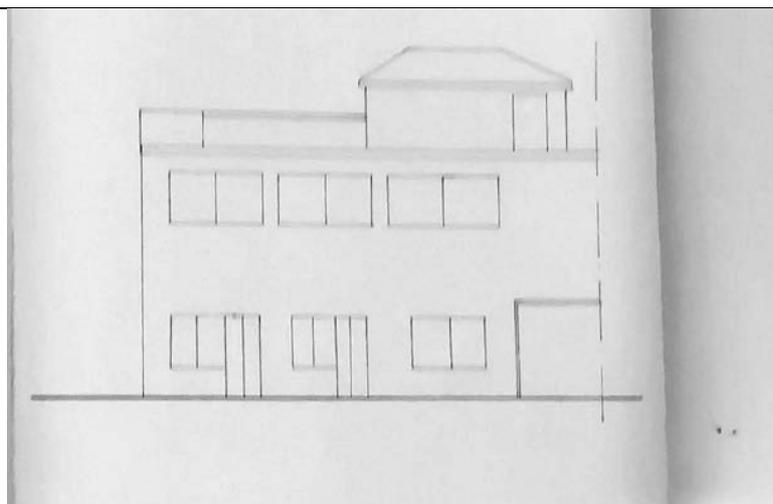




Grafici Concessione ed. in sanatoria prot. n. 16565/1996
PIANTA PIANO SECONDO (COPERTURA)



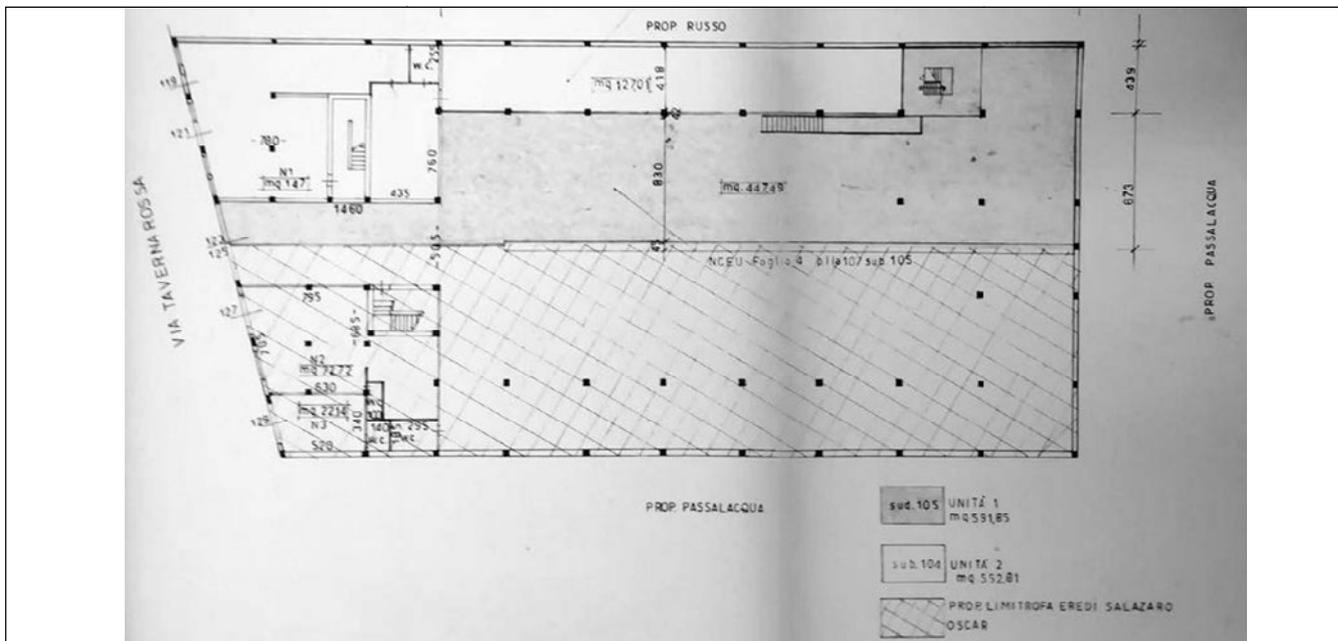
Grafici Concessione ed. in sanatoria prot. n. 16565/1996
SEZIONE



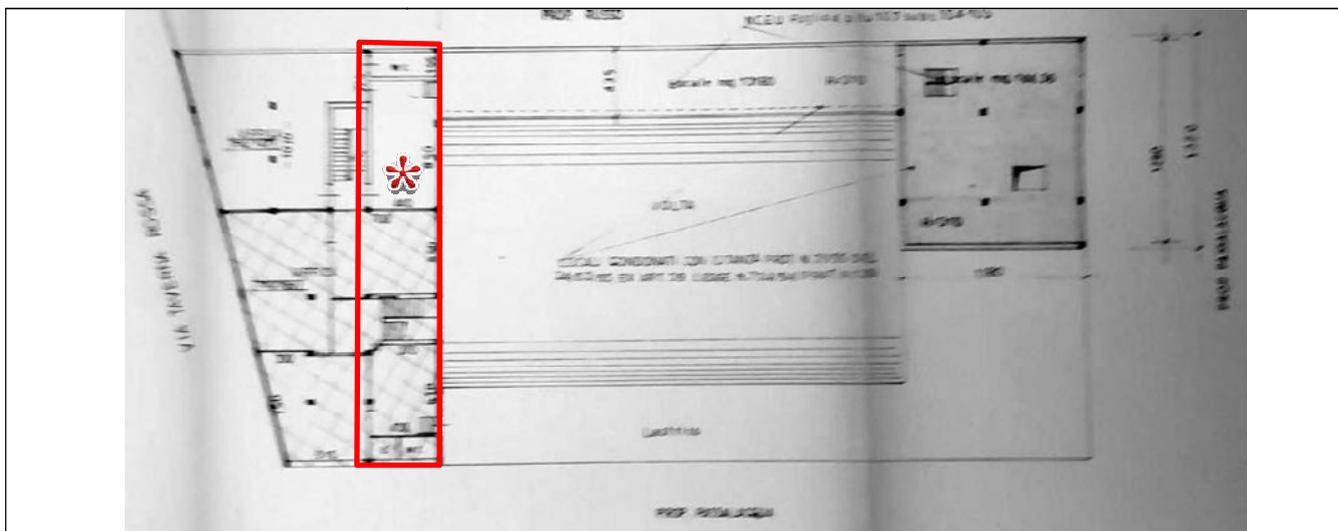
Grafici Concessione ed. in sanatoria prot. n. 16565/1996
PROSPETTO

Anche dall'analisi dei grafici prot. 18639/1997 allegati alla pratica n. 2956 si osserva che la soprelevazione del lato nord/est del fabbricato viene rappresentata come uno stato di fatto non oggetto di sanatoria.

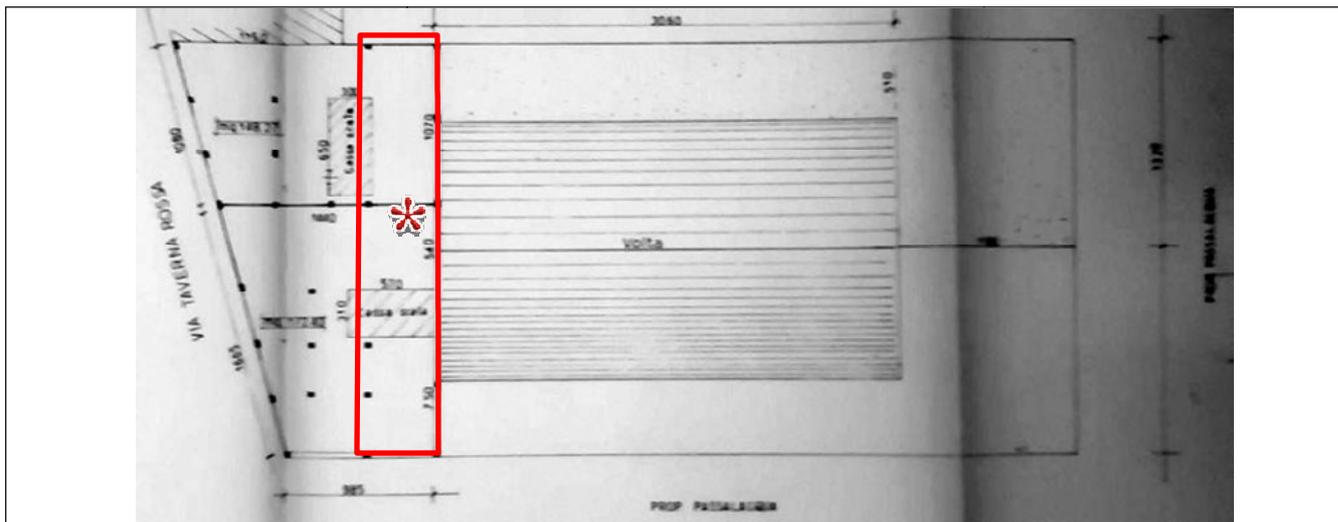




Grafici Concessione ed. in sanatoria prot. n. 18639/1997
PIANTA PIANO TERRA



Grafici Concessione ed. in sanatoria prot. n. 18639/1997
PIANTA PIANO PRIMO



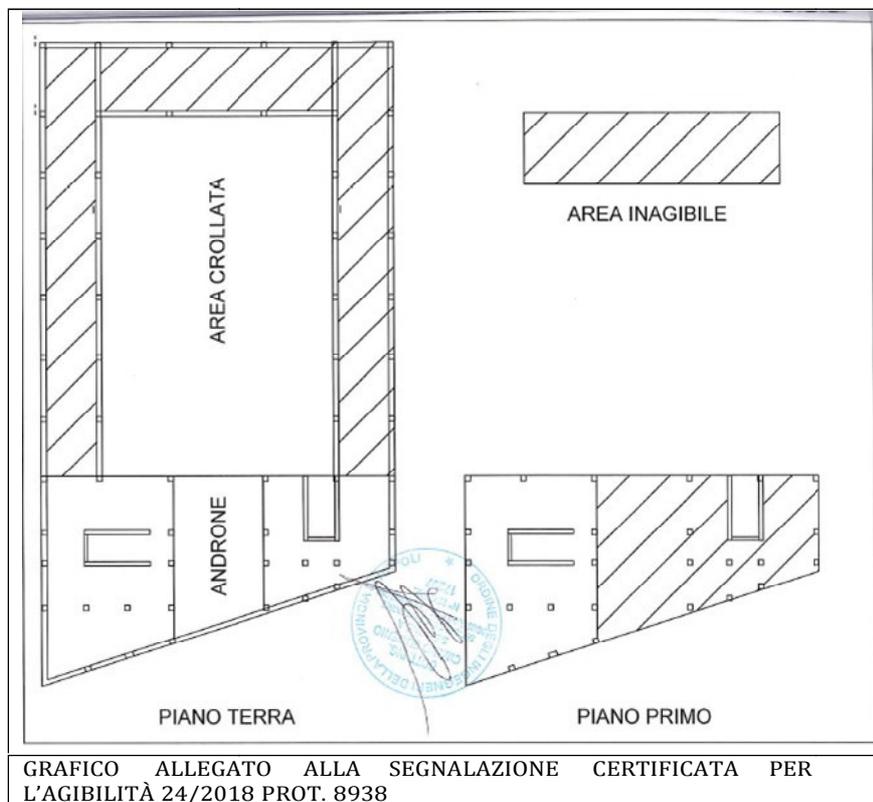
Grafici Concessione ed. in sanatoria prot. n. 18639/1997
PIANTA LASTRICO SOLARE



In data 28/12/2007 è stata rilasciata dal Comune di Casavatore Concessione in sanatoria n. 139 ai sensi dell'art. 39 Legge in risposte all'istanza n. 2955 del 24/02/1995, ed in data 15/01/2008 è stata rilasciata dal Comune di Casavatore Concessione in sanatoria n. 140 ai sensi dell'art. 39 Legge in risposte all'istanza n. 2956 del 24/02/1995.

In data 11/04/2016 è stata presentata presso il Comune di Casavatore SCIA 10/2016 prot. 5941 (art 22 o 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art 19, 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7 d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) per lavori in economia consistenti nella redistribuzione degli spazi interni, non alterando sagoma, forma, volume dell'edificio, per cambio di destinazione d'uso da D/4 a C/1.

In data 20/07/2016 è stato acquisito presso il Comune di Casavatore al n° 12894 il Fono Comando VV.F. del 20/07/2016 con il quale si segnalava nella sera del 19/07/2016 un incendio di un opificio esistente, sito alla Via Taverna Rossa nn.119- 121-123-125-127-129, di vari proprietari e conduttori; in data 09/08/2016 è stato comunicato con nota Prot. n. 669 l'avvio del procedimento d'ufficio ai sensi dell'art. 7 comma 1 della Legge 241/90 e l'ordinanza sindacale di messa in sicurezza prot. n. 30 del 10/08/2016. Quindi in data 24/04/2018 è stata presentata presso il Comune di Casavatore Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 24/2018 prot. 8938 (art 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art 19, 7 agosto 1990, n. 241) dove veniva dichiarata inagibile l'area corrispondente ai subb 15, 16, 20, ed agibile l'area corrispondente al sub 1, 2, , 18, 21, 22, pertanto l'immobile pignorato veniva dichiarato agibile.



Riepilogando, la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ha determinato quanto segue:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile è 1963;
- gli estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi sono: "Nulla osta per esecuzione lavori edili" prot. 24/60 del 10/10/1960; Concessione in sanatoria prot. n. 6050 del 13/07/1992; Concessione in sanatoria n. 139 del 28/12/2007; Concessione in sanatoria n. 140 del 15/01/2008; SCIA 10/2016 prot. 5941; Segnalazione Certificata per l'Agibilità 24/2018 prot. 8938 del 24/04/2018.

- Non sussiste la rispondenza della costruzione alle previsioni del "Nulla osta per esecuzione lavori edili" prot. 24/60 del 10/10/1960 dovuto ad ampliamento attraverso sopraelevazione del terrazzo, per cui non sono stati rinvenuti i relativi titoli autorizzativi; non è possibile certificare la rispondenza del frazionamento avvenuto nel 1983 alla Concessione in sanatoria prot. n. 6050 del 13/07/1992 in quanto non è stato possibile acquisire le planimetrie catastali di quel periodo. Di conseguenza non è possibile certificare la legittimità dei titoli autorizzativi successivi.

Pertanto l'immobile pignorato è da considerarsi irregolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è stato concesso in locazione a n. 4 conduttori diversi, in virtù di contratti di locazione non abitativi, stipulati in data successiva al pignoramento nel modo seguente:

- Il piano terra è stato concesso in Locazione commerciale da all'impresa Srl, P.IVA 02, in virtù di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Casoria il 31/01/2020 al n. 000801-serie 3T e codice identificativo TEK20T00080100EE, durata dal 10/01/2020 al 09/01/2026, importo del canone € 9.240,00.
- Al piano primo le stanze 8 e 10 sono state concesse in Locazione commerciale da, C.F. in virtù di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Casoria il 08/09/2020 al n. 004568-serie 3T e codice identificativo TEK20T00456800EE, durata dal 03/09/2020 al 02/09/2026, importo del canone € 3.840,00.
- Al piano primo la stanza 9 è stata concessa in Locazione commerciale da, e, in virtù di contratto stipulato in data 05/10/2020, durata dal 05/10/2020 al 04/10/2026, importo del canone € 1.800,00.

36..

arch. mariarosaria lombardo - via e. dalbono 8, 80129 napoli



- Al piano primo la stanza 11 e 12 con antibagno e bagno annesso sono state concesse in Locazione commerciale da alla società in persona del rappresentante sig. in virtù di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Casoria il 16/10/2019 al n. 006058-serie 3T e codice identificativo TEK19T006058000WE, durata dal 05/10/2019 al 04/10/2025, importo del canone € 3.600,00.



QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Premesso che dall'ispezione ipocatastale sull'attuale identificativo catastale dell'immobile pignorato non ci sono risultanze, da quella a nome delle debentrici e sull'identificativo catastale dell'immobile pignorato indicati nel pignoramento risultano le seguenti formalità:

Dalle ispezioni ipocatastali acquisite non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, né trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

Dal Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 31219 acquisito in data 20/07/2021 presso il Comune di Casavatore risulta che *"nel PRG vigente di questo Comune, adottato con delibera di C.C. n. 59 del 12/03/1976 ed approvato superiormente con decreto Regionale n. 1097 del 25/02/1983 e variante alla zonizzazione PEEP approvata con delibera di C.C. n. 425 del 26/10/87 (Piano per l'edilizia economica e popolare) e con delibera di C.C. n. 162 del 20/03/90 (Piano di recupero Comparto 7), il suolo sito in questo Comune alla via Taverna Rossa n. 119- 121- 123 ed individuato all'Agenzia delle Entrate di Napoli al foglio 4 p.lla 107, ha la seguente destinazione: fg 4 - p.lla 107 - D destinato all'industria; che sul suolo non ci sono vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della legge 28/02/85 n. 47"*.

Come si evince dal verbale di accesso redatto dal Custode giudiziario Avv. Vincenzo Coraggio, non c'è amministrazione condominiale per l'immobile pignorato. Inoltre la proprietaria dell'immobile pignorato ha dichiarato che dal lastrico solare proviene un'infiltrazione d'acqua verso la cassa scale ed il bagno annesso alla stanza 11, per cui si interviene annualmente con una manutenzione consistente in rattoppi sul terrazzo e pulizia e tinteggiatura dei muri e dei soffitti colpiti.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Dalle risultanze delle indagini sin qui fatte non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, a parte gli oneri relativi alla manutenzione annuale necessaria a riparare le infiltrazioni dal lastrico solare.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Risultano n. 2 iscrizioni ipotecarie; ISCRIZIONE del 16/10/2009 Registro Particolare 10154 Registro Generale 61774 ISCRIZIONE del 17/06/2013 Registro Particolare 2490 Registro Generale 25020. Le spese di cancellazione di un'iscrizione ipotecaria ammontano ai 94 euro per gli oneri di cancelleria e per le tasse, a cui bisogna aggiungere lo 0.5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale.



- 2) Le difformità urbanistiche riscontrate, consistenti in frazionamento ed ampliamento per sopraelevazione, non sono sanabili né è possibile prevederne l'eliminazione in quanto manca una documentazione catastale pregressa di riferimento, che ci rappresenti una situazione legittima e perché la demolizione della sopraelevazione interesserebbe anche l'altra metà del fabbricato, di proprietà di persone estranee al pignoramento;
- 4) Le difformità catastali riscontrate non sono regolarizzabili previo Accertamento di conformità per Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 DPR 380/01) o CILA Tardiva (art. 6-bis DPR 380/01) in quanto trattasi di immobile difforme urbanisticamente.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorati non ricade su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'area su cui insiste il fabbricato non è gravata da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non c'è amministrazione condominiale per l'immobile pignorato. Inoltre la proprietaria dell'immobile pignorato ha dichiarato che dal lastrico solare proviene un'infiltrazione d'acqua verso la cassa scale ed il bagno annesso alla stanza 11, per cui si interviene annualmente con una manutenzione consistente in rattoppi sul terrazzo e pulizia e tinteggiatura dei muri e dei soffitti colpiti, il cui importo non è stato dichiarato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Sulla base delle risultanze delle ricerche fatte l'immobile pignorato risulta difforme urbanisticamente e non sanabile, pertanto ai fini della valutazione dell'immobile se ne valuterà il "valore d'uso per un arco di tempo congruo"; ed il valore ottenuto sarà messo a confronto col valore dello stesso immobile in caso di regolarità urbanistica, per calcolarne la percentuale di ribasso.

Per il calcolo del valore in caso di regolarità urbanistica la scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico o metodo del confronto; ottenuto per comparazione col valore di mercato di beni simili oggetto di recenti compravendite



nella zona. Esso è più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo.

L'immobile in questione è sito nel Comune di Casavatore (NA) alla Via Taverna Rossa nn. 119, 121, 123, in una zona periferica a carattere industriale e residenziale di tipo civile di nuova espansione (dal 1960). A circa 200 m dallo svincolo della Circumvallazione esterna SP1, a circa 3,0 km dallo svincolo della Tangenziale A56 e dell'autostrada A1 ed E45, ed a circa 3,3 km dalla stazione ferroviaria Casoria-Afragola e dall'aeroporto di Capodichino, l'accessibilità su gomma è sufficiente su rotaie è insufficiente.

Tenuto conto della destinazione d'uso, della tipologia e delle caratteristiche intrinseche, il grado di commerciabilità del lotto pignorato risulta essere mediocre.

Il Valore di mercato V_M di un immobile si ottiene dalla prodotto del Valore medio unitario V_{UM} per la Superficie commerciale meno eventuale coefficiente correttivo C determinato da alcuni costi che ricadranno sull'aggiudicatario. E cioè:

$$V_M = V_{UM} \cdot S_C - C$$

Il procedimento di valutazione e stima del Valore medio unitario V_{UM} si fonda sull'analisi comparativa sia della Banca dati del Borsino immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali) e dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio), sia dell'analisi di mercato dei valori unitari di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del lotto pignorato, ed oggetto di compravendita presso agenzie immobiliari quali Immobiliare.it, Tecnocasa, ecc., tenuto conto che i dati sono sempre riferiti a valori pubblicati, ovvero richieste da parte del venditore, che sono in genere suscettibili di una contrazione a seguito della quale vi è in genere un ribasso del 10%-15%.

Dalla Banca dati del Borsino immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali) la ricerca ha prodotto i dati indicati nelle seguenti tabelle:

CASAVATORE

VIA TAVERNA ROSSA, 119, 80020 CASAVATORE NA, ITALIA

Zona VIA DEL CASSANO ZONA INDUSTRIALE

DATI IMMOBILE

Capannoni tipici di 372 Mq Commerciali

Mq coperti 363

Mq tettoie 0

Mq cortilizzi 90

Mq annessi 0

Visibilità ubicazione Non dichiarato

Struttura portante Struttura in cemento armato

Altezza soffitti Standard 6/8 metri

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro 136.937,00 (pari a 368,11 €/mq) Valore minimo



Euro 253.358,00 (pari a 681,07 €/mq) Valore medio

Euro 369.778,00 (pari a 994,03 €/mq) Valore massimo

Dalla Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) la ricerca ha prodotto i valori indicati nelle seguenti tabelle (dati reperiti in corrispondenza nell'indirizzo dell'immobile):

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASAVATORE

Fascia/zona: Periferica/VIA DEL CASSANO - ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	410	820	L	2,1	4,1	L
Capannoni tipici	NORMALE	410	820	L	2,1	4,1	L

Da cui si desume un valore medio di €/mq 615,00

Tuttavia, non avendo la scrivente accertato la regolarità urbanistica dell' immobile, va ipotizzata anche la sua illegittimità e quindi la sua suscettibilità di essere abbattuto e/o acquisito dall'amministrazione comunale previa ordinanza di demolizione (art. 31, comma 2, D.P.R. 380/01). Dal momento che, come da verifiche effettuate, non risultano emesse ordinanze di demolizione nei confronti di tutti i proprietari che si sono succeduti negli anni, la scrivente ha ritenuto di stimare anche il valore d'uso del bene (oltre al valore di mercato attraverso il metodo di stima sintetico, nell'ipotesi di regolarità urbanistica). Il valore d'uso esprime l'utilità ritraibile, da parte di un soggetto, nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso, a sua volta, possa essere o meno compravenduto nel libero mercato. Dunque il valore d'uso è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Tecnicamente, il criterio si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi, che scaturiscono dall'utilizzo continuativo del bene e dalla sua alienazione al termine della sua vita economica. In maniera semplificata è come se si ponesse in vendita "l'opportunità di un investimento alternativo". In base al metodo di stima cosiddetto analitico, la stima del valore d'uso sarà effettuata con una



capitalizzazione, riportando all'attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la locazione di detti beni, addizionando poi il valore residuo, in questo caso, dato dal valore dell'area di sedime meno i costi di demolizione dei beni stessi, al termine della loro vita utile.

Il modello estimativo che potrebbe simulare il caso è

$$V = R [(1 + i)^n - 1] / i + Vr / (1 + i)^n$$

dove :

V = valore dell'immobile

R = è il reddito annuo netto (reddito lordo detratto delle spese)

Vr = Valore residuo dell'immobile (Valore dell'area di sedime - costo di demolizione)

i = è il saggio di sconto per l'attualizzazione

n = è il tempo atteso prima che l'immobile venga demolito, espresso in anni.

Il valore residuo dell'immobile Vr, ipotizzando che quest'ultimo possa essere demolito al termine del periodo considerato, sarebbe restituito dal valore dell'area di sedime del terreno, suddivisa in quota parte per il numero dei proprietari, meno il costo di demolizione degli immobili. Tuttavia, considerando nel caso particolare, data la grandezza del fabbricato e la presenza di immobili legittimati, l'impossibilità per ogni proprietario di procedere singolarmente alla demolizione del proprio immobile, possiamo supporre in via teorica che l'amministrazione, una volta notificato l'ordine di demolizione, applichi la sanzione prevista per l'inottemperanza alla demolizione, stimata pari a 20.000 euro (sanzione massima in zona vincolata). Tale sanzione, andrebbe suddivisa per tutti i proprietari in base ai millesimi di proprietà. In questo caso, costituendo l'immobile pignorato circa il 50% di tutto il fabbricato, otteniamo la cifra forfettaria di circa S = € 10.000,00 pro-capite. Pertanto al Valore d'uso dell'immobile non aggiungeremo il Valore residuale ma sottrarremo la sanzione prevista.

A questo punto, considerando l'inerzia delle amministrazioni locali nel procedere alle demolizioni e/o acquisizioni di immobili con caratteristiche simili (età del fabbricato maggiore di 40 anni), sarà possibile e ragionevole ipotizzare, in via teorica, un tempo di utilizzazione minimo dell'immobile n, prima che lo stesso venga abbattuto e/o acquisito dalla pubblica amministrazione pari a 20 anni, per cui, scelto un opportuno saggio di capitalizzazione, pari al 3,9%:

METODO DI STIMA SINTETICO

L'Analisi di mercato eseguita dalla scrivente, relativa alle compravendite immobiliari di capannoni industriali, ubicati nella zona di appartenenza del lotto in oggetto, ha



portato alla determinazione di un Valore unitario medio complessivo $V_{UM} = \text{€}/\text{mq}$ 619,00, congruente con il Valore medio determinato a partire dai dati O.M.I..

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell' immobile pignorato, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, ivi compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

Caratteristiche tipologiche e di manutenzione degli immobili:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	periferica
Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale	no
Qualificazione ambiente esterno	media
Livello di inquinamento ambientale	medio
Disponibilità di spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio	scarsa
Caratteristiche di panoramicità	medio
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	buona
Quota rispetto al piano stradale	+7,50 mt circa
Dimensione degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti	medio
Pertinenze	area parcheggio
Finitura interna/esterna	mediocre
Livello tecnologico degli impianti	mediocre
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	si
Vetustà dell'edificio	< 58 anni

Tutto ciò considerato, si ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo del Valore unitario medio complessivo del 15%, che ci porta al seguente valore:

$$V_{UM} = \text{€}/\text{mq} 619,00 \times 85\%$$

$$V_{UM} = \text{€}/\text{mq} 526,15$$

La superficie commerciale S_c del lotto è la seguente:

$$S_c \text{ lotto} = \text{mq} 363,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato del lotto 2 in oggetto, calcolato col metodo sintetico, risulta il seguente:

$$V_m = \text{€}/\text{mq} 526,15 \times \text{mq} 363,00$$

$$V_m = \text{€} 190.992,45$$

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE C DI RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO: si terrà conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute.

a. Stato di occupazione: L'immobile pignorato risulta occupato in virtù di contratti di locazione commerciale della durata di 6+6 anni con decorrenza, il più recente, dal 08/09/2020. Pertanto si applica una detrazione sul valore dell'immobile in percentuale del 6%, con ipotesi di rilascio dell'immobile tra 11 anni.

Detrazione sul valore dell'immobile in valuta: $\text{€} 190.992,45 \times 6\% = \text{€} 11.459,55$ (*)

