

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Maria Balletti

Procedura esecutiva immobiliare N. 306/2023 R.G.E.

Promossa da:

Olympia SPV s.r.l., creditore pignorante.

In danno di:

[REDACTED]

esperto:

architetto Francesca Palomby.

custode giudiziario:

avvocato Benvenuto Di Flumeri.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132



Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. 5083, è stata nominata esperto dal GE dott.ssa Maria Balletti nella procedura di esecuzione immobiliare n. 306/2023 RGE, promossa dalla società Olympia SPV s.r.l. in danno [REDACTED].

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

Inoltre si è coordinata con il custode giudiziario, avvocato Benvenuto Di Flumeri, nominato in sostituzione dell'esecutato, per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni è stato fissato per il 17 novembre 2023 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito al debitore ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza del [REDACTED], nella qualità di titolare dell'omonima ditta, sono stati eseguiti senza ostacoli i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*in allegato 1, verbale di accesso*).

Risposte ai quesiti

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

La documentazione depositata in atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 15.06.2023 ed in un'integrazione del 29.01.2024, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto ai beni staggiti, alla data di trascrizione del pignoramento (05.06.2023).

Attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento ed il ventennio precedente, fino all'atto ultraventennale di acquisto dell'ex particella di terreno su cui è stato costruito l'edificio ed il bene in esame (*atto di acquisto per Notaio Di Transo del 1956, in favore dei danti causa*).



Quesito n° 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che con atto notificato il 9.05.2023, repertorio 8230, trascritto il 5.06.2023 ai nn. 16474/12768 dei RR.II. di Napoli 1, è stato sottoposto a pignoramento l'immobile sito nel comune di Napoli, alla via Udalrigo Masoni n. 54/A, piano terra, interno 3, riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. SCA, foglio 13, p.lla 639, sub 113, categ. C/1, di piena ed intera proprietà [REDACTED]

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I diritti reali pignorati dal creditore procedente corrispondono ai diritti reali nella titolarità della ditta eseguita, in virtù di atto di acquisto per Notaio Pasquale Cante del 22.06.2006, repertorio 41861, trascritto il 26.06.2006 ai nn. 29258/13687 dei RR.II. di Napoli 1.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali (*sezione, foglio, particella, subalterno*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore.
- Questi dati identificano univocamente il bene nella sua consistenza catastale, come pervenuta al debitore con l'atto del 2006 e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo per cui si procede.
- Vi sono "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti in differmità dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali. Le differmità rilevate consentono ancora l'univoca identificazione del bene in esame.
- Per la corretta identificazione del compendio pignorato, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto dello stralcio cartografico digitalizzato (*in allegato 4*), con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella catastale identificativa dell'edificio (*SCA/13, p.lla 639 ex p.lla 289*) è univocamente individuata.

Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni e formazione dei lotti

Il bene pignorato è una porzione immobiliare di un edificio sito in Napoli, quartiere San Carlo all'Arena, alla via Udalrigo Masoni, con ingresso dal civico 54/A.



L'edificio, ad uso produttivo-commerciale, è composto da tre piani in elevazione ed è ubicato ad angolo tra via Udalrigo Masoni e via Giovanni Lombardi. Ha una forma irregolare con un piccolo cortile, posto sul lato destro della costruzione, che disimpegna l'accesso dalla strada alle diverse unità immobiliari, tutte dotate di ingressi e scale di collegamento indipendenti dall'interno di quest'area scoperta.

Le caratteristiche del fabbricato, in uno stato di manutenzione complessivamente mediocre, sono tipiche degli edifici costruiti negli anni Sessanta del secolo scorso per le speciali esigenze di un'attività produttiva (artigianale). La struttura è in calcestruzzo armato con solai in latero cemento, facciate rifinite con rivestimento in klinker e tinteggiatura, finiture economiche, sufficienti per il tipo di utilizzazione.

L'unità immobiliare in esame è posta sull'angolo esterno del fabbricato, al piano terra, con tre luci fronte strada su via Masoni, ai civici 58,60,62, e con un ampio varco di ingresso dalla via Lombardi.

All'immobile si può accedere anche dall'interno del fabbricato, attraverso una porta di modeste dimensioni posta sul lato sinistro del cortiletto.

Esso confina con: via Lombardi, a nord; via Masoni, ad ovest; androne e cortile comune, a sud; proprietà [REDACTED] [REDACTED] (interno 1, sub 111), a sud ed est.

L'immobile deriva dalla fusione fisica di due unità immobiliari distinte, poste al piano terra, a quote sfalsate tra loro e messe in comunicazione con alcuni gradini di raccordo, per consentire il passaggio da una parte all'altra.

Esso è costituito da due distinti corpi di fabbrica accostati tra loro a formare una "ELLE", con utilizzazioni, caratteristiche, finiture diverse e comunicanti tra loro solo attraverso un vano di passaggio: il primo corpo prospiciente via Masoni, ed il secondo prospiciente via Lombardi.

La prima porzione è adibita a negozio per esposizione e vendita di oggettistica ed articoli da regalo ed è suddivisa in due ampi locali con tre luci (vetrine) su via Masoni, con una piccola zona servizi, il tutto per una superficie di circa 115 mq ed un'altezza di circa 3.50 m.

La seconda porzione, di superficie di circa 380 mq, costituisce il corpo di fabbrica principale e si sviluppa a stecca lungo via Lombardi.

Esso è sottoposto rispetto alla quota stradale ed è adibito a deposito di oggettistica e materiali vari, con una zona per la produzione artigianale di oggettistica e bomboniere.

In particolare, dal vano di ingresso dalla strada si accede ad un ampio locale, di altezza di circa 3.30 m, sottoposto rispetto alla quota del marciapiede di circa 60-70 cm, con una zona servizi posta alle spalle ed



un ingresso pedonale dal cortile, comunicante sulla destra con il negozio. Dal locale posto all'ingresso si accede sulla sinistra ad un ambiente di grandi dimensioni, sottoposto di circa 1 m rispetto alla zona di ingresso, ed a due locali per la lavorazione e stoccaggio materie prime.

In questi ambienti, di consistente altezza (circa 4.30 m), sono stati realizzati due soppalchi a giorno, con struttura in tubolari di ferro e pavimento in orso-gril, per una superficie complessiva di circa 180 mq, utilizzati anch'essi come deposito di oggetti semilavorati, oltre ad una zona per la finitura ed asciugatura dei vari pezzi.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è complessivamente mediocre, con caratteristiche e finiture coerenti con la sua utilizzazione, soprattutto considerato che la zona esposizione e vendita rappresenta una parte residuale rispetto all'intera consistenza immobiliare.

Nella porzione adibita a negozio, su via Masoni, le finiture sono ordinarie con: pavimentazione in piastrelle di ceramica, controsoffitti in pannelli di cartongesso, rivestimenti di piastrelle nella zona servizi, tinteggiatura alle pareti, impianti tecnologici normali e funzionanti.

Nella porzione adibita a deposito-laboratorio, lato via Lombardi, le finiture sono economiche e tipiche dell'attuale utilizzazione: pavimentazione vetusta in piastrelle di ceramica e marmette, rivestimenti di piastrelle nella zona servizi e lavorazione, tinteggiatura su soffitti e pareti, impianti tecnologici essenziali e funzionanti.

(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).

Detto questo, il bene oggetto della presente relazione, nella consistenza immobiliare complessiva sopra descritta, è vendibile in un lotto unico.

La superficie utile calpestabile della porzione adibita a negozio, ed avente quelle caratteristiche, è di circa 115 mq.

La superficie utile calpestabile della porzione adibita laboratorio artigianale-deposito, ed avente quelle precise caratteristiche, è di circa 380 mq più una superficie utile dei soppalchi a giorno di circa 180 mq, per una superficie complessiva di circa 560 mq.

Quesito n° 3. Identificazione catastale dei beni pignorati, attuale e pregressa.

L'immobile in esame è riportato in catasto, intestato [REDACTED]

[REDACTED], per la piena ed intera proprietà, con i seguenti identificativi:

Unità immobiliare in Napoli, via Udalrigo Masoni n. 54/A, PT, interno 3, Sez. SCA, foglio 13, particella 639, sub 113, categ. C/1 (negozio), classe 2, consistenza 305 mq, superficie catastale mq 393, R.C. € 6.379,53.



Del bene sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale (*in allegato 4*).

Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali (*foglio, particella, subalterno*) e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto in favore del debitore e gli stessi consentono l'univoca identificazione dell'unità immobiliare.

A questi dati catastali è abbinata una planimetria difforme dallo stato dei luoghi accertato, in ordine alla presenza di due soppalchi a giorno, con difformità che consentono ancora l'univoca identificazione dell'immobile nella consistenza accertata all'attualità.

Detto questo non si ritiene opportuno procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto, considerato quanto sarà meglio specificato nel paragrafo sulla regolarità urbanistica del bene.

In ogni caso, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva ed a seguito di specifica autorizzazione del GE, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la denuncia di variazione per "ampliamento superficie con soppalco", con costi stimabili in circa € 500,00, compreso diritti catastali.

Per ciò che riguarda la storia catastale dell'unità immobiliare, si precisa che:

- Gli attuali identificativi catastali derivano dalla denuncia di variazione del giorno 18.03.2003 per "*fusione laboratorio-negozio*", prot. 42646.1/2003, con soppressione dei subalterni preesistenti, sub 110 (categ. C/3, laboratorio) e sub 102 (categ. C/1, negozio).
- A sua volta il sub 110 era stato costituito con denuncia di variazione del 28.08.2002 per "*diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione-frazionamento-fusione*", prot. 19816.1/2002, con fusione dell'originario subalterno 103 (categ. C/3, laboratorio), con un locale distaccato per frazionamento dall'originario sub 101 (categ. C/6, autorimessa), quest'ultimo a sua volta soppresso con costituzione del subalterno 109 (oggi sub 111), confinante con l'immobile pignorato (*in allegato 5, la documentazione catastale dei subalterni soppressi*).

Quesito n° 4. Prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di vendita

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Napoli, via Udalrico Masoni n. 54/A, piano terra, interno 3, con tre luci fronte strada su via Masoni, ai civici 58,60,62, e con un ampio varco di ingresso dalla via Lombardi, oltre ad un piccolo ingresso dal cortile del fabbricato.



Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. SCA, foglio 13, p.lla 639, sub 113, categ. C/1, di piena ed intera proprietà [REDACTED].

Confina con: via Lombardi, a nord; via Masoni, ad ovest; androne e cortile comune, a sud; proprietà [REDACTED] (interno 1, sub 111), a sud ed est.

L'immobile deriva dalla fusione fisica e catastale di due unità immobiliari distinte, poste al piano terra, ed è costituito da due corpi di fabbrica semplicemente accostati tra loro a formare una "ELLE", posti a quote sfalsate tra loro e comunicanti attraverso un vano di passaggio.

Il primo corpo, adibito a negozio, è prospiciente via Masoni con tre luci fronte strada ed è composto da due locali con una piccola zona servizi, il tutto per una superficie utile e calpestabile di circa 115 m.

Il secondo, adibito a deposito di oggettistica, con una zona per la produzione artigianale di bomboniere ed altro, è prospiciente via Lombardi ed è composto da: un locale di ingresso, sottoposto rispetto alla quota stradale di circa 60-70 cm, una zona servizi posta alle spalle, più un ambiente sottoposto di circa 1 m rispetto alla zona di ingresso, più due locali oltre a due soppalchi a giorno realizzati nella doppia altezza, il tutto per una superficie utile e calpestabile di 380 mq alla quota inferiore più la superficie calpestabile dei soppalchi di circa 180 mq, con una superficie complessiva di questa porzione di circa 560 mq.

Lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza dichiarata in catasto, in ordine alla presenza dei due soppalchi realizzati nel corpo di fabbrica su via Lombardi.

L'edificio (opificio industriale per la costruzione di manufatti metallici) di cui fa parte il bene pignorato fu realizzato negli anni Sessanta dello scorso secolo, in virtù della licenza edilizia n. 742 del 27 luglio 1959, pratica edilizia 1281/1958, non rintracciabile nell'archivio generale del comune di Napoli.

Per le modifiche eseguite successivamente sull'intero edificio fu presentata una denuncia inizio attività, DIA prot. n. 149 del 23.01.2003, reperita presso l'ente. Lo stato di fatto è difforme dal grafico della DIA in ordine alla costruzione dei due soppalchi nel corpo di fabbrica su via Lombardi, con abusi edilizi (*aumento di superficie e perdita dei requisiti di altezza minima negli ambienti sottostanti i soppalchi*) non sanabili. Non risultano procedimenti repressivi in corso e/o provvedimenti sanzionatori di natura pecuniaria e/o demolitiva emessi dagli organi competenti aventi ad oggetto l'immobile in questione.

Pervenuto alla ditta esecutata in virtù di atto per Notaio Pasquale Cante del 22.06.2006, repertorio 41861, trascritto il 26.06.2006 ai nn. 29528/13687.

Prezzo base di vendita: € 380.000,00 (eurotrecentoottantamila/00).



Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Dalla documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo di causa, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, si rilevano i seguenti passaggi traslativi.

Alla [REDACTED]", la piena ed intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Pasquale Cante del 22.06.2006, repertorio 41861, trascritto il 26.06.2006 ai nn. 29528/13687 dei RR.II. di Napoli 1, per l'acquisto dai signori [REDACTED] [REDACTED] (ciascuno per 5/30 di proprietà) più i signori [REDACTED] [REDACTED] (ciascuno per 3/30 di proprietà) del locale negozio con accessori in Napoli, avente ingresso principale da via Lombardi ed accesso pedonale dalla via Udalrico Masoni n. 54/A, in Catasto fabbricati del detto comune alla Sez. SCA, foglio 13, particella 639, sub 113 (proveniente dalla fusione dei subalterni 101, 102, 103), piano terra, interno 3, categ. C/1, classe 2, superficie catastale mq 393, R.C. € 6.379,53 (in allegato 7, copia atto fornita dall'esecutato).

Ai suddetti danti causa i beni da cui è derivato per fusione il subalterno pignorato erano pervenuti in virtù di:

- Successione di [REDACTED], apertasi in data 22.10.1982 (den. 2503, vol. 2748 del 21.04.1983 più integrativa den. 204, vol.2937 del 14.01.1986 più seconda integrativa den. 7755, vol. 4351 del 12.10.2001), trascritta il 9.06.2010 ai nn. 16121/10656, devolutasi per legge in favore dei figli [REDACTED], con accettazione tacita di eredità trascritta il 20.05.2003 ai nn. 11739/7599. Tra i beni caduti in successione la piena proprietà per 1/2 dell'edificio alla via Masoni 54/A ed i beni da cui è derivato per fusione il subalterno 113 pignorato.
- Successione di [REDACTED] ([REDACTED]), apertasi il 28.04.1979 (den. 678, vol. 2500 del 27.10.1979 più integrativa den. 4920, vol.2502 del 1980 più seconda integrativa den. 7756, vol. 4351 del 12.10.2001), trascritta il 13.03.1980 ai nn. 4887/3851, devolutasi per legge in favore del coniuge [REDACTED] (la quale ha rinunciato all'eredità con atto per Notaio Campanile del 27.06.1979) e dei figli [REDACTED] [REDACTED], con accettazione tacita di eredità trascritta il 20.05.2003 ai nn. 11738/7598. Tra i beni caduti in successione la piena proprietà per 1/2 dell'intero edificio alla via Masoni 54/A ed i beni da cui è derivato per fusione il subalterno 113 pignorato.



Ai primi danti causa [REDACTED], il suolo su cui è stato costruito l'edificio in cui sono allocati i beni pignorati, era pervenuto in virtù di:

- Atto per Notaio Luciano Di Transo del 2.12.1956, repertorio 5966, trascritto il 15.12.1956 ai nn. 39154/29365 e 39155/29366, per l'acquisto in comune indiviso dal [REDACTED] di un suolo di circa 1.375 mq, da distaccarsi da un appezzamento di terreno di maggiore consistenza riportato in catasto terreni al foglio 13, particella 55/A (in allegato 8, copia atto acquisita presso l'archivio notarile). Il lotto di terreno, acquistato dai germani [REDACTED], fu successivamente identificato in catasto terreni con la particella 289 ed a seguito del passaggio al Catasto Urbano, con l'attuale identificativo, p.lla 639.

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica e territoriale di riferimento:

I beni in esame ricadono in Zona "B-Agglomerati recente formazione", Sottozona "Bb-Espansione edilizia dal secondo dopoguerra in poi" della Variante Generale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, approvata con DPGRC n° 323 del 11/06/2004 e s.m.i.

In questa zona è ammessa l'edificazione *ex novo* esclusivamente per fini pubblici delle aree libere e/o risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume, subordinati a titoli edilizi diretti.

Essi rientrano nel perimetro della zona di tutela B del Piano di rischio aeroportuale approvato con delibera di C.C. n. 5 del 19.02.2018, pubblicato sul BURC n. 22 del 12.03.2018.

Infine gli immobili non rientrano nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela archeologici, geomorfologici, militari, di rischio atteso per fattori di pericolosità idraulica e da frana, ed, in generale, delle aree sottoposte a disciplina d'ambito.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni:

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, è risultato che:

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato fu realizzato negli anni Sessanta dello scorso secolo, in virtù della licenza edilizia n. 742 del 27 luglio 1959, pratica edilizia 1281/1958, rilasciata ai [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di uno stabilimento industriale per la lavorazione di manufatti metallici,



costituito da piano terra e primo piano più piano interrato, in Napoli alla via Cavone a Santa Maria ai Monti (*l'attuale via Masoni*).

Purtroppo non è stato possibile rintracciare, presso l'Archivio generale del comune di Napoli, il faldone della detta pratica edilizia (ivi compreso l'eventuale autorizzazione all'agibilità) poiché attualmente esso è chiuso e ed impraticabile.

Per le modifiche eseguite successivamente sull'intero edificio fu presentata dagli aventi diritto (i rispettivi eredi [REDACTED], [REDACTED]) una denuncia inizio attività, prot. n. 149 del 23.01.2003, per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguirsi nell'opificio destinato ad attività artigianali con annessi uffici, depositi, servizi igienici, abitazione del custode, area scoperta pertinenziale (il cortile interno).

Agli atti del SUE del Comune di Napoli, ufficio edilizia privata, è stata reperita la pratica edilizia (*in allegati 9 e 10*), corredata da relazione tecnica illustrativa, elaborato grafico dello stato di fatto e di progetto, schede catastali di primo impianto dell'intero fabbricato (dichiarato in catasto il 21.07.1979 come opificio industriale, categ. D/1, particella 639, senza subalterni), foto dello stato dei luoghi, copia della licenza edilizia n. 742/59, priva di grafici ma corredata dalla copertina con timbro e firma di vidimazione del funzionario, documentazione amministrativa attestante la titolarità dei richiedenti, comunicazione di ultimazione lavori del 18.03.2003, prot. 762.

Si tratta di una pratica edilizia completa nella documentazione presentata per la quale, ai sensi dell'art. 23-Disciplina della DIA, testo previgente del DPR 6 giugno 2001, non sono state rinvenute richieste di correzione e/o integrazione e/o chiarimenti e/o provvedimenti interdittivi da parte dell'ente per la presenza di abusi pregressi.

Pertanto, considerata anche la conformità dello stato di fatto rappresentato nel 2003 con le schede catastali di primo impianto del 1979, essa è da ritenersi efficace a legittimare lo stato di fatto dell'immobile a quella data.

Premesso ciò, dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato, l'elaborato grafico di progetto della DIA del 2003 e la planimetria catastale attuale del sub 113 pignorato, si rilevano alcune difformità consistenti nella presenza di due soppalchi a giorno, di superficie complessiva di circa 180 mq, realizzati nel corpo di fabbrica principale che si sviluppa su via Lombardi, sottoposto complessivamente di circa 1.50-1.60 m rispetto ai varchi di ingresso su via Masoni e su via Lombardi. La costruzione dei soppalchi ha suddiviso



l'altezza originaria (circa 4.30 m), in due parti, di circa 2.20 m (sotto) e di circa 2.00 m (sopra), con perdita dei requisiti di altezza minima previsti dalle normative vigenti, in tema di agibilità dei locali principali ad uso diverso da quello abitativo.

In aggiunta a ciò, la porzione di immobile prospiciente via Masoni con tre luci fronte strada attualmente è adibita a negozio con esposizione e vendita, in deroga alla destinazione d'uso legittima che prevede per l'intero edificio esclusivamente un uso produttivo (stabilimento industriale e/o opificio destinato per attività artigianali, con annessi uffici, servizi igienici, ecc.), non destinato in origine anche alla commercializzazione dei manufatti prodotti. Su questo punto, si precisa che la commercializzazione di prodotti artigianali è una destinazione d'uso consentita nella sottozona di riferimento e, ai sensi dell'art. 14-Destinazioni d'uso, del RUEC del Comune di Napoli, rientra nella stessa categoria funzionale delle attività produttive di tipo artigianale, non operando in questo caso la necessità di rilascio di titolo autorizzativo per il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, ma una semplice comunicazione.

Agli atti dell'ufficio edilizia privata e dell'ufficio condono edilizio del comune di Napoli, non risultano titoli edificatori abilitanti e/o richieste di titolo autorizzativo e/o istanze di condono per le difformità edilizie accertate, da ritenersi quindi abusive.

Infine, dalle indagini eseguite presso il servizio antiabusivismo edilizio del SUE del comune di Napoli, non sono stati reperiti fascicoli relativi a pratiche di contenzioso amministrativo o procedimenti repressivi in corso e/o procedure RE.S.A. (con ordinanze di demolizione dei soppalchi) aventi ad oggetto l'immobile in esame (*in allegato 11, risposta negativa dell'ente*).

Premesso ciò gli illeciti edilizi riscontrati non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., poiché le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2006) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Gli stessi non sono sanabili per le vie ordinarie con l'inoltro di un'istanza ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n.380 (*accertamento di conformità*), poiché si tratta di abusi edilizi difformi dalla disciplina urbanistica territoriale e nazionale vigente nella zona di riferimento.

Tutto ciò premesso, nella quantificazione del prezzo base di vendita del compendio pignorato nella sua consistenza complessiva, si terrà conto delle problematiche urbanistico-edilizie esistenti.



Certificato di abitabilità/agibilità

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità, rilasciato ai sensi delle normative attualmente vigenti. La cosiddetta autorizzazione di agibilità rilasciata all'atto della costruzione dell'edificio non è rintracciabile poiché l'Archivio generale del comune di Napoli è chiuso ed impraticabile, con l'impossibilità di consultazione dei faldoni delle pratiche edilizie in esso conservate.

Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione immobiliare di un edificio realizzato in una zona densamente urbanizzata, interna al perimetro del centro abitato.

Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

Da quanto verbalizzato in sede di accesso, il compendio pignorato è occupato dalla ditta eseguita per l'esercizio della propria attività di vendita, produzione artigianale e deposito di oggettistica varia (*in allegato 1, verbale di accesso*).

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sui beni oggetto della presente relazione:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici paesaggistici o di inalienabilità assoluta opponibili a terzi.
- Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non risultano trascritti o disposti provvedimenti di sequestro penale oppure ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non sono state reperite irrogazioni di sanzioni amministrative oppure ordinanze di demolizione emanate dagli enti preposti.
- I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.
- Non sono gravati da usi civici, censo o livello.



- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli generalmente previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.
- Non vi sono altre procedure esecutive pendenti, provvedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte.
- Non esistono altre formalità pregiudizievoli, successive alla trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.

Da cui ad oggi non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sulla piena ed intera proprietà del bene, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie reperite all'attualità si conferma quanto indicato in certificazione notarile (*in allegato 6, ispezioni ipotecarie aggiornate*):

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 26.06.2006 ai nn. 29253/11360 per € 800.000,00, a garanzia di un mutuo di € 400.000,00 concesso con atto per Notaio Pasquale Cante del 22.06.2006, repertorio 418628, a favore di Unicredit Banca S.p.A., sede Bologna, contro la ditta eseguita.
- Trascrizione di pignoramento del 5.06.2023 ai nn. 16474/12768, derivante da atto di pignoramento del 9.05.2023, repertorio 8230, a favore di Olympia SPV s.r.l., sede Conegliano contro la ditta eseguita.

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili oggetto della presente relazione non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo, livello o altri pesi in favore di terzi.

L'ex particella di terreno su cui essi insistono non è mai stata gravata da usi civici, trattandosi di area di sedime ubicata all'interno del comune di Napoli.

Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile non è soggetto all'obbligo di amministrazione condominiale con ripartizione millesimale per la gestione delle spese fisse.



Da quanto dichiarato dall'esecutato, le spese di gestione delle parti comuni sono ripartite in modo bonario tra i vari comproprietari.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la valutazione dei beni pignorati si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e la comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui sono ubicati, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche presenti ed allo stato di conservazione.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore dei beni maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

I beni pignorati sono ubicati nel quartiere San Carlo all'Arena, in una zona semicentrale del comune di Napoli, posta nelle immediate vicinanze di Calata Capodichino, ad est, e di via Santa Maria ai Monti e via Ponti Rossi, ad ovest, in un contesto densamente urbanizzato, con complessi immobiliari a destinazione residenziale alternati a strutture destinate ad attività produttive e commerciali, il tutto in uno stato di conservazione sufficiente.

L'intera zona è ben collegata con le zone limitrofe e con il centro storico cittadino e presenta una sufficiente dotazione di attività commerciali e di servizi pubblici e privati, con un discreto grado di ricettività del mercato immobiliare.

Per l'immobile in esame, ai fini di una stima corretta e verosimile bisogna tener presente che il bene pignorato deriva dalla fusione fisica (per semplice accostamento con l'apertura di un vano di comunicazione) di due immobili adibiti ad usi diversi, con requisiti molto diversi tra loro e dei quali bisogna tener conto, con l'attribuzione di distinti valori unitari, che rispecchino le caratteristiche intrinseche ed



estrinseche di ciascuna delle due porzioni immobiliari: la prima adibita a negozio, su via Masoni; la seconda adibita a deposito-laboratorio, su via Lombardi.

Sulla base di queste considerazioni, sono stati rilevati, presso gli operatori accreditati del settore immobiliare e presso i borsini immobiliari, i valori unitari attribuiti ad immobili simili, oggetto di trattative in corso o di recenti compravendite nella zona o in zone limitrofe.

Essi sono contenuti nella forbice:

- $V = 1.000,00/1.400,00$ € per mq di superficie commerciale di negozi (*forbice dovuta al diverso numero di vetrine/luci fronte strada, dimensioni della zona esposizione e vendita, accessibilità per carico-scarico merci, consistenza, stato di conservazione, occupazione ed altro*);
- $V = 400,00/1.000,00$ € per mq di superficie commerciale di locali ad uso deposito e laboratorio artigianale (*forbice dovuta al diverso numero di ingressi carrabili, superficie, presenza e dimensioni di zone esterne di transito-manovra-stoccaggio materiali, accessibilità per carico-scarico merci, ubicazione e vicinanza a rete stradale principale, stato di conservazione, occupazione ed altro*).

Tenuto conto dell'incidenza di dette variabili sul prezzo di vendita, si possono fissare i seguenti valori unitari di riferimento:

- $V = 1.200,00$ € per mq di superficie commerciale per la porzione ad uso negozio di circa 115 mq.
- $V = 700,00$ € per mq di superficie commerciale per la porzione ad uso deposito-laboratorio artigianale di circa 560 mq complessivi.

Questi valori unitari devono essere ora riferiti ai beni in esame, in relazione alle precipue caratteristiche e pesi, descritti in precedenza ed a tutti gli altri oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Pertanto, tenuto conto:

- della particolare storia urbanistica del bene nella sua consistenza complessiva e dello stato di fatto in cui si trova, in base alla disciplina urbanistica ed alle normative vigenti alla data odierna;
- dell'eventualità che, per le irregolarità urbanistiche ed abusi edilizi riscontrati, in futuro possano essere emessi dal comune di Napoli, provvedimenti repressivi con adozione di misure sanzionatorie, di natura sia pecuniaria sia demolitiva, e per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento nella misura del 20% del valore di mercato stimato per l'intero compendio;
- del valore d'uso dell'immobile (*porzione immobiliare di fabbricato ad uso industriale-artigianale, al piano terra con due soppalchi interni, attualmente utilizzato in parte come negozio per esposizione e vendita di*



oggettistica ed articoli da regalo ed in parte come deposito di oggettistica e materiali vari, con una zona per la produzione artigianale).

- dello stato di possesso, non opponibile alla procedura esecutiva;
- dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- dello stato di conservazione del bene;
- della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, e per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 10% in modo da rendere il valore del lotto unico maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Con un valore: $V = (mq\ 115 \times 1.200,00\ €/mq + mq\ 560 \times 700,00\ €/mq) \times 0.80 \times 0.90 = €\ 380.000,00$ in cifra tonda.

Da cui il prezzo base di vendita del lotto unico è:

$V = €\ 380.000,00$ (eurotrecentoottantamila/00).

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e quindi non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

La documentazione richiesta dal quesito è stata depositata nel fascicolo d'ufficio dal creditore procedente.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Napoli, via Udalrico Masoni n. 54/A, piano terra, interno 3, con tre luci fronte strada su via Masoni, ai civici 58,60,62, e con un ampio varco di ingresso dalla via Lombardi, oltre ad un piccolo ingresso dal cortile del fabbricato.



Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. SCA, foglio 13, p.lla 639, sub 113, categ. C/1, di piena ed intera proprietà [REDACTED].

L'immobile deriva dalla fusione fisica e catastale di due unità immobiliari distinte, poste al piano terra, ed è costituito da due corpi di fabbrica semplicemente accostati tra loro a formare una "ELLE", posti a quote sfalsate tra loro e comunicanti tra loro attraverso un vano di passaggio.

Il primo corpo, adibito a negozio, è prospiciente via Masoni con tre luci fronte strada ed è composto da due locali con una piccola zona servizi, per una superficie utile e calpestabile di circa 115 m.

Il secondo, adibito a deposito di oggettistica, con una zona per la produzione artigianale di bomboniere ed altro, si sviluppa su via Lombardi ed è composto da: un locale di ingresso, sottoposto rispetto alla quota stradale di circa 60-70 cm, una zona servizi posta alle spalle, più un ambiente sottoposto di circa 1 m rispetto alla zona di ingresso, più due locali oltre a due soppalchi a giorno realizzati nella doppia altezza, il tutto per una superficie utile e calpestabile di 380 mq alla quota inferiore più la superficie calpestabile dei soppalchi di circa 180 mq, con una superficie complessiva di questa porzione di circa 560 mq.

Prezzo base di vendita: € 380.000,00 (eurotrecentottantamila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 25 luglio 2024

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO 1	VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 2	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO 3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE LOTTO UNICO
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE CATASTALE PREGRESSA
ALLEGATO 6	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 7	ATTO NOTAIO CANTE DEL 2006
ALLEGATO 8	ATTO NOTAIO DI TRANSO DEL 1956
ALLEGATO 9	DOCUMENTAZIONE DIA PROT. 149 DEL 2003
ALLEGATO 10	GRAFICO DIA PROT. 149 DEL 2003
ALLEGATO 11	RISPOSTA SERVIZIO ANTIABUSIVISMO EDILIZIO COMUNE DI NAPOLI

