

**Tribunale di Napoli  
XIV SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** n° R.G.E. 391/2020

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Maria Ludovica Russo

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORI ESECUTATI:**

**CREDITORI INTERVENUTI:**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**



## Indice

1.0 Premesse	pag.	4
2.0 Mandato conferito all' <i>esperto</i>	pag.	5
2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)	pag.	6
2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (ubicazione, accesso, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita	pag.	8
2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto e delle pertinenze ad uso comune	pag.	17
2.4 Identificazione catastale dei beni pignorati	pag.	34
2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	pag.	38
2.6 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi	pag.	41
2.7 Attuale stato di possesso degli immobili pignorati	pag.	44
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag.	46
2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati	pag.	51
2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)	pag.	51
2.11 Informazioni di natura condominiale	pag.	52
2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)	pag.	55
2.13 Divisibilità dei beni nel caso di pignoramento pro quota	pag.	63
2.14 Regime patrimoniale del <i>debitore esecutato</i>	pag.	63
3.0 Schede sintetico-descrittive dei lotti di vendita	pag.	64
4.0 Trasmissione dell'elaborato peritale agli interessati	pag.	70

## Appendici

A. *Verbali* dei sopralluoghi effettuati in data 7 aprile 2022 e 19 maggio 2022

## Allegati

1. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento relativo alla procedura R.G.E. n° 391/2020 pendente innanzi alla XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli
2. Certificazioni Notarili depositate agli atti della procedura esecutiva
3. Titoli di provenienza ultraventennale



4. Atto di acquisto della proprietà a favore del *debitore esecutato* contenente la riserva del diritto d'uso a favore di
5. Certificato attestante lo stato civile di (esecutata quale proprietaria degli immobili)
6. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 125 (appartamento int. 120 piano 15° – LOTTO DI VENDITA N° 1)
7. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 125 (appartamento int. 120 piano 15° – LOTTO DI VENDITA N° 1)
8. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 130 (appartamento int. 125 piano 16° – LOTTO DI VENDITA N° 2)
9. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 130 (appartamento int. 125 piano 16° – LOTTO DI VENDITA N° 2)
10. Visura censuaria storica dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 210 (posto-auto n. 27 piano 2° seminterrato – LOTTO DI VENDITA N° 3)
11. Planimetria catastale dell'immobile pignorato attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 210 (posto-auto n. 27 piano 2° seminterrato – LOTTO DI VENDITA N° 3)
12. Documentazione catastale relativa all'area di sedime della costruzione comprendente gli immobili pignorati (visura censuaria storica - estratto mappa catastale - sovrapposizione fabbricato su mappa)
13. Rilievi fotografici
14. Note recapitate dagli Amministratori dei due Condominii costituiti nello stabile comprendente gli immobili pignorati
15. Attestato rilasciato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
16. Attestato rilasciato dall'Ufficio Condono del Comune di Napoli
17. Attestato rilasciato dall'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
18. Certificati di residenza dei *debitori esecutati*
19. Risultato delle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate finalizzate ad accertare l'esistenza di contratti di locazione riconducibili agli immobili pignorati
20. Notizie relative alla trascrizione della domanda giudiziale segnalata da una delle Certificazioni Notarili
21. Riferimenti utilizzati per le valutazioni estimative
22. Documentazione comprovante la spedizione dell'elaborato peritale agli interessati



## 1.0 PREMESSE

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Russo, della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Capuano, con studio in Napoli alla Via Consalvo n° 8, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 9662, del ruolo di *esperto stimatore* nella procedura indicata in epigrafe.

L'attività compiuta dallo scrivente, al fine di dare risposta ai molteplici quesiti del mandato, è consistita nell'ispezione dell'immobile d'interesse e nell'espletamento di accurate indagini presso svariati uffici pubblici<sup>1</sup>.

I cespiti pignorati sono stati visionati in data 7 aprile 2022 e 19 maggio 2022.

Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Il primo sopralluogo, avente ad oggetto uno degli appartamenti staggiti si è svolto alla presenza dell'Avv. Leonardo Scinto (*custode giudiziario* anzitempo designato dal G.E.).

Al secondo sopralluogo, avente ad oggetto l'altro appartamento d'interesse ed il posto-auto, ha assistito anche il *debitore esecutato e usuario* di tutti gli immobili), ritualmente identificato in quella sede.

In fase di sopralluogo si è proceduto a:

- verificare l'attendibilità delle planimetrie attualmente depositate agli atti del Catasto;
- riscontrare l'attuale stato di conservazione e di manutenzione degli immobili pignorati;
- effettuare i rilievi fotografici del caso;
- appurare la presenza di pertinenze ad uso comune;
- accertare lo stato di occupazione dei cespiti staggiti.

Al termine di ogni sopralluogo è stato redatto un *verbale*, controfirmato da coloro che vi hanno presenziato, in cui sono state brevemente riepilogate le operazioni compiute *in loco* e precisamente annotate le dichiarazioni acquisite in quella sede (cfr. documento riportato in appendice A al presente elaborato).

Negli allegati numerati da 1 a 22 sono riportati alcuni dei documenti acquisiti nell'ambito delle indagini effettuate (gli incartamenti visionati ed appresi sono ben più numerosi; per ovvie ragioni di brevità l'allegazione è stata limitata a quelli espressamente richiesti dal G.E. e a quelli ritenuti particolarmente significativi dall'*esperto*).

Agli stessi si farà costante riferimento nel prosieguo, ogni volta che l'esposizione dei fatti renderà ciò necessario.

~~~~~

<sup>1</sup> Conservatoria dei Registri Immobiliari; Archivio Notarile di Napoli; Uffici tecnici, anagrafici e di stato civile dei Comuni Napoli, San Sebastiano al Vesuvio e Massa di Somma; Uffici Catastali ed Erariali dell'Agenzia delle Entrate; Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania.



## **2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO**

Nel presente paragrafo saranno esaminati separatamente, secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato.

In via preliminare si evidenzia che la procedura esecutiva contraddistinta dal N° R.G.E. 391/2020, promossa da  
in danno di  
scaturisce da atto di pignoramento rep. n° 2415 del 7 agosto 2020, altresì notificato a

La consistenza immobiliare risultante dal suddetto atto di pignoramento è la seguente.

- Immobili di proprietà di \_\_\_\_\_ gravati dal diritto di uso a favore di \_\_\_\_\_ iti in  
Napoli, alla Via G. Porzio n° 4, Centro Direzionale, lotto G8 (già 1F), riportati al Catasto Fabbricati del  
suddetto Comune con i seguenti estremi salienti:
  1. Sezione urbana VIC foglio 9, particella 116, subalterno 125
  2. Sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 130
  3. Sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 210

Non vi sono altre migliori descrizioni.

In virtù di quanto specificato nel titolo esecutivo, il pignoramento deve ritenersi esteso a tutte le pertinenze delle  
suddette (distinte) unità immobiliari.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 9  
novembre 2020 ai nn. 25886/18572.

In allegato 1 alla presente relazione è riportata la formalità (già acquisita agli atti della procedura).

Il pignoramento è stato trascritto contro \_\_\_\_\_ e per l'intera proprietà di ciascuno dei predetti cespiti,  
ma nel "quadro D" della nota è specificato quanto segue: <SI FA PRESENTE CHE SUSSISTE IL DIRITTO  
D'USO IN CAPO A \_\_\_\_\_ LA COSTITUZIONE DI TALE DIRITTO NON È OPPONIBILE AL  
CREDITORE IPOTECARIO CHE AGISCE IN EXECUTIVIS AI SENSI DELL'ART. 2812 C.C.>.

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione corrispondono a quelli menzionati nell'atto di pignoramento (per  
ciascun immobile anche nella nota sono menzionati solo "sezione urbana", "foglio", "particella" e "subalterno").

L'indirizzo riportato nella nota di trascrizione si limita all'indicazione stradale (Via G. Porzio n° 4).

-----



## 2.1 Completezza e adeguatezza della documentazione depositata agli atti della procedura (ex art. 567 C.P.C.)

Agli atti della procedura risultano depositate due Certificazioni Notarili, entrambe a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE), entrambe datate 24 novembre 2020, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Una riguarda l'immobile pignorato censito come "subalterno 125".

L'altra riguarda gli immobili pignorati censiti come "subalterno 130" e "subalterno 210".

Per l'una e per l'altra:

- Il periodo ispezionato dal Notaio relatore si estende a ritroso sino alla data del titolo di provenienza che precede di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Gli estremi catastali riportati dal Notaio relatore sono corretti.
- I passaggi di proprietà indicati dal Notaio relatore nel ventennio anteriore al pignoramento sono esatti.
- La continuità delle trascrizioni è rispettata.

Entrambe le certificazioni sono riportate per comodità di consultazione in allegato 2 alla presente relazione.

Il titolo di provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato censito come "subalterno 125" deve ritenersi l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notaio Claudio Marini di Napoli, rep. n° 22940 del 18 gennaio 1994, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/1/1994 ai nn. 1102/818.

L'atto in parola è stato acquisito presso l'archivio notarile ed è riportato nella sezione dedicata dell'allegato 3.

Oggetto dell'assegnazione era un <immobile facente parte del fabbricato G8 edificato sul lotto 8 dell'isola G (già denominato lotto 1F) nel Centro Direzionale di Napoli> e precisamente una <unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al 15° piano della scala nord distinta come interno 120 composta di due camere, ingresso e w.c.>, confinante – tra gli altri – <a sud con ufficio interno 113, a nord con ufficio interno 119 ad ovest con corridoio condominiale e con cassa ascensori>, riportata – all'epoca – in N.C.E.U. di Napoli con i seguenti estremi salienti: <sez. VIC, foglio 9, particella 116, sub 125>.

I luoghi descritti, altresì meglio raffigurati nella planimetria allegata al titolo, corrispondono a quelli visionati.

Gli estremi catastali indicati nell'atto corrispondono agli odierni identificativi catastali del cespite.



Il titolo di provenienza ultraventennale degli immobili pignorati censiti come “subalterno 130” e “subalterno 210” deve ritenersi l’atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notaio Claudio Marini di Napoli, rep. n° 25483 del 31 gennaio 1995, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 3/2/1995 ai nn. 1444/2008.

L’atto in parola è stato acquisito presso l’archivio notarile ed è riportato nella sezione dedicata dell’allegato 3. Oggetto dell’assegnazione erano due <immobili facenti parte del fabbricato G8 edificato sul lotto 8 dell’isola G (già denominato lotto 1F) nel Centro Direzionale di Napoli> e precisamente:

- una <unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al 16° piano della scala nord distinta come interno 125 composta di due camere, ingresso e w.c.>, confinante – tra gli altri – <a sud con ufficio interno 124, a nord con ufficio interno 126 ad est con corridoio condominiale e con cassa ascensori>, riportata – all’epoca – in N.C.E.U. di Napoli con i seguenti estremi salienti: <sez. VIC, foglio 9, particella 116, sub 130>;
- un <posto auto ubicato al piano S2 (secondo piano seminterrato – N.d.R.) a quota 5,60 distinto con il numero 27>, confinante – tra gli altri – <a sud con posto auto numero 28 a est con corsia condominiale di svincolo, a nord con posto auto numero 26>, riportata – all’epoca – in N.C.E.U. di Napoli con i seguenti estremi salienti: <sez. VIC, foglio 9, particella 116, sub 210>.

I luoghi descritti, altresì meglio raffigurati nelle planimetrie allegate al titolo, corrispondono a quelli visionati. Gli estremi catastali indicati nell’atto per l’uno e l’altro immobile corrispondono agli odierni identificativi catastali dei cespiti.

~~~~~

Agli atti della procedura non risultano acquisiti l’estratto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale del debitore esecutato al momento di acquisto degli immobili pignorati (invero avvenuto per donazione), i certificati censuari degli immobili staggiati e le relative planimetrie catastali.

I documenti in parola sono stati appositamente reperiti dall’esperto.

~~~~~

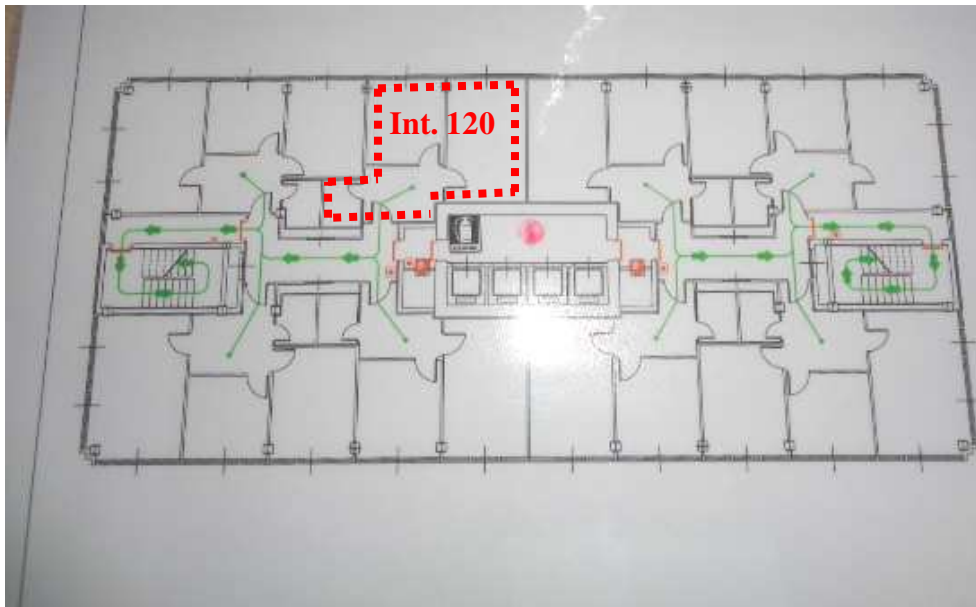


## **2.2 Identificazione dei diritti e dei beni pignorati (ubicazione, accesso, confini e dati catastali) – Formazione dei lotti di vendita**

I beni pignorati consistono in tre immobili facenti parte dello stesso fabbricato urbano identificato come isola G8 del complesso immobiliare denominato Centro Direzionale di Napoli con ingresso principale da Via G. Porzio.

Trattasi precisamente di:

1. Unità immobiliare ad uso ufficio distinta come interno 120 al 15° piano del fabbricato, avente accesso dalla prima porta a destra lungo il corridoio a sinistra uscendo dagli ascensori (la figura 1 che segue aiuta a capire meglio l'ubicazione).



**Figura 1:** Schema 15° piano e individuazione dell'immobile d'interesse

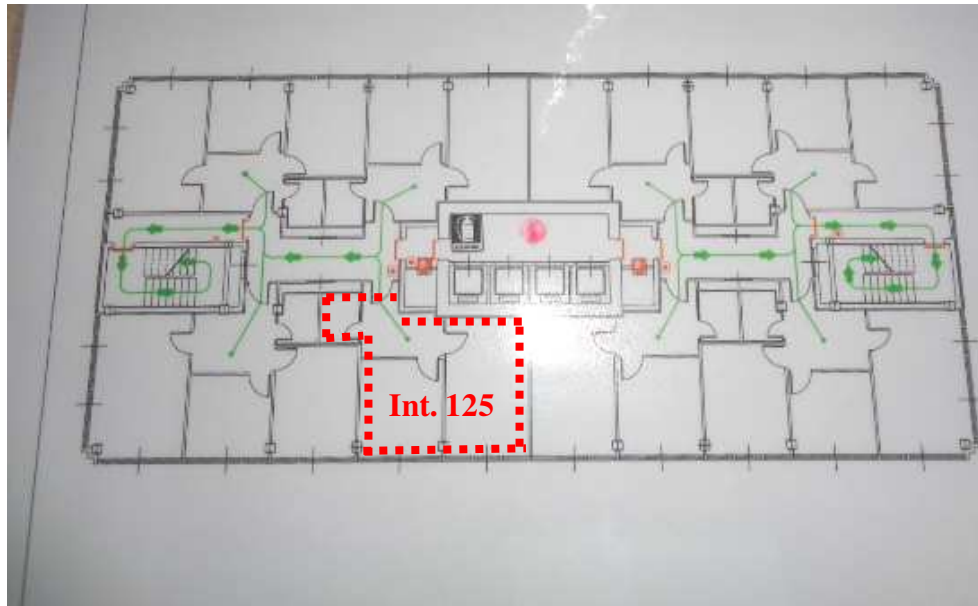
Sulla porta di caposcala si rinviene la targa della numerazione interna.

Il diritto reale pignorato per tale immobile è l'intera piena proprietà.





2. Unità immobiliare ad uso ufficio distinta come interno 130 al 16° piano del fabbricato, avente accesso dalla prima porta a sinistra lungo il corridoio a sinistra uscendo dagli ascensori (la figura 2 che segue aiuta a capire meglio l'ubicazione).



**Figura 2:** Schema 16° piano e individuazione dell'immobile d'interesse

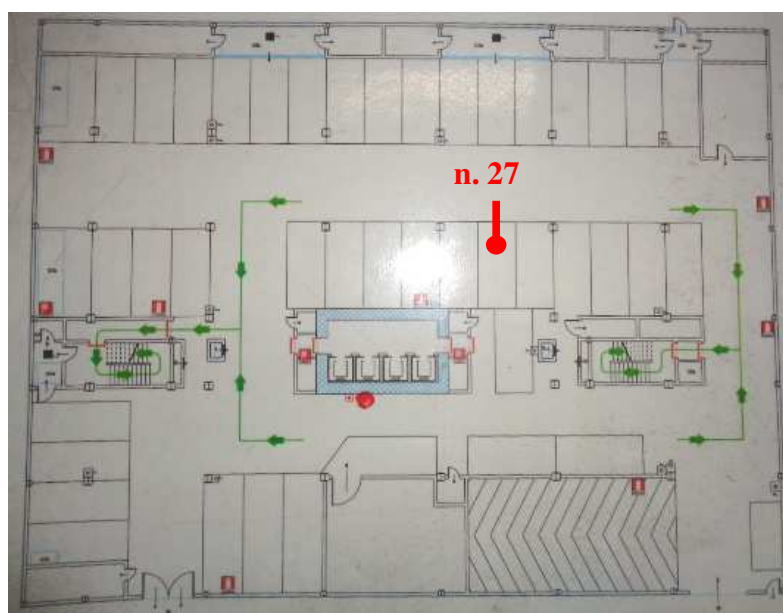
Sulla porta di caposcala si rinviene la targa della numerazione interna.

Il diritto reale pignorato per tale immobile è l'intera piena proprietà.



3. Posto-auto distinto con il numero 27 nell'autorimessa collettiva ubicata al 2° piano seminterrato del fabbricato.

Lo stallo è dislocato a ridosso del vano-ascensori che si diparte da questo livello ed è individuabile dal numero pitturato a terra (la figura 3 che segue aiuta a capire meglio l'ubicazione).



**Figura 2:** Schema 2° piano seminterrato e individuazione dell'immobile d'interesse

Il diritto reale pignorato per tale immobile è l'intera piena proprietà.

Per ciascuno dei suddetti immobili il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) deve ritenersi corretto.

Alla data di trascrizione del pignoramento (novembre 2020) gli immobili in oggetto appartenevano a \_\_\_\_\_ ma erano gravati del diritto d'uso a favore di \_\_\_\_\_ in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Luigi Ventrosini di Napoli in data 25 luglio 2017, rep. n° 6820, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/7/2017 ai nn. 21452/16273.

L'atto di donazione con cui è stata costituita tale servitù d'uso a favore di \_\_\_\_\_ è anteriore al pignoramento, ma successivo all'iscrizione dell'ipoteca all'origine della presente procedura esecutiva.



Il titolo in parola, già depositato agli atti della procedura, è altresì riportato per comodità di consultazione in allegato 4 alla presente relazione.

Oggetto di tale atto era – tra l'altro – la donazione della proprietà a favore di \_\_\_\_\_ con riserva del diritto di uso in favore del donante \_\_\_\_\_ delle seguenti unità immobiliari <site in Napoli al Centro Direzionale, lotto G8 (già 1F), fabbricato G8, via Giovanni Porzio n. 4>:

- <locale ufficio posto al piano quindicesimo, contraddistinto dal numero interno 120, della consistenza di due vani catastali e mezzo>, confinante tra gli altri <con ufficio interno 119, con corridoio condominiale>, riportato nel catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <sez. VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 125>;
- <locale ufficio posto al piano sedicesimo, contraddistinto dal numero interno 125, della consistenza di due vani catastali e mezzo >, confinante tra gli altri <con ufficio interno 124, con cassa ascensori, con corridoio condominiale>, riportato nel catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <sez. VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 130>;
- <posto auto sito al secondo piano cantinato, contraddistinto dal numero interno 27, della consistenza di tredici metri quadrati >, confinante tra gli altri <con posto auto interno 28, con corsia condominiale di svincolo, con posto auto numero 26>, riportato nel catasto fabbricati di Napoli con i seguenti estremi salienti <sez. VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 210>.

I luoghi descritti corrispondono a quelli visionati in fase di sopralluogo.

Per ciascun immobile gli estremi catastali indicati nell'atto corrispondono a quelli attuali ed a quelli riportati nei titoli di provenienza ultraventennale.

è tuttora nubile (la dizione "stato libero" annotata nel certificato riportato in allegato 5 deve intendersi così, in ragione delle specifiche informazioni assunte dall'esperto presso il Comune di nascita della predetta).

\*\*\*



Si evidenziano i confini di ciascuna unità immobiliare d'interesse:

1. L'immobile pignorato distinto come int. 120 al 15° piano confina: a nord con appartamento distinto come int. 119 (sub 124) allo stesso piano; a est con viale del Centro Direzionale; a sud con appartamento distinto come int. 113 (sub 118) allo stesso piano; a ovest con corridoio condominiale e con vano-ascensori.
2. L'immobile pignorato distinto come int. 125 al 16° piano confina: a nord con appartamento distinto come int. 126 (sub 131) allo stesso piano; a est con corridoio condominiale e con vano-ascensori; a sud con appartamento distinto come int. 123/124 (sub 310) allo stesso piano; a ovest con viale del Centro Direzionale.
3. Il posto-auto pignorato distinto come n. 27 nell'autorimessa collettiva al 2° piano seminterrato confina: a nord con stallo n. 26 (sub 209); a est con corsia di manovra; a sud con stallo n. 28 (sub 211); a ovest con stallo n. 33 (sub 216) e con passetto di uscita dal vano-ascensori.

\*\*\*

Si evidenziano i dati catastali essenziali di ciascuna unità immobiliare d'interesse:

1. L'immobile pignorato distinto come int. 120 al 15° piano è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, **subalterno 125**, categoria A/10.
2. L'immobile pignorato distinto come int. 125 al 16° piano è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, **subalterno 130**, categoria A/10.
3. Il posto-auto pignorato distinto come n. 27 nell'autorimessa collettiva al 2° piano seminterrato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, **subalterno 210**, categoria C/6.

Per ciascun immobile i succitati estremi relativi a "foglio", "particella e "subalterno" coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione del titolo esecutivo e con quelli menzionati nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato

Le risultanze catastali saranno dettagliatamente discusse nel successivo paragrafo "2.4".



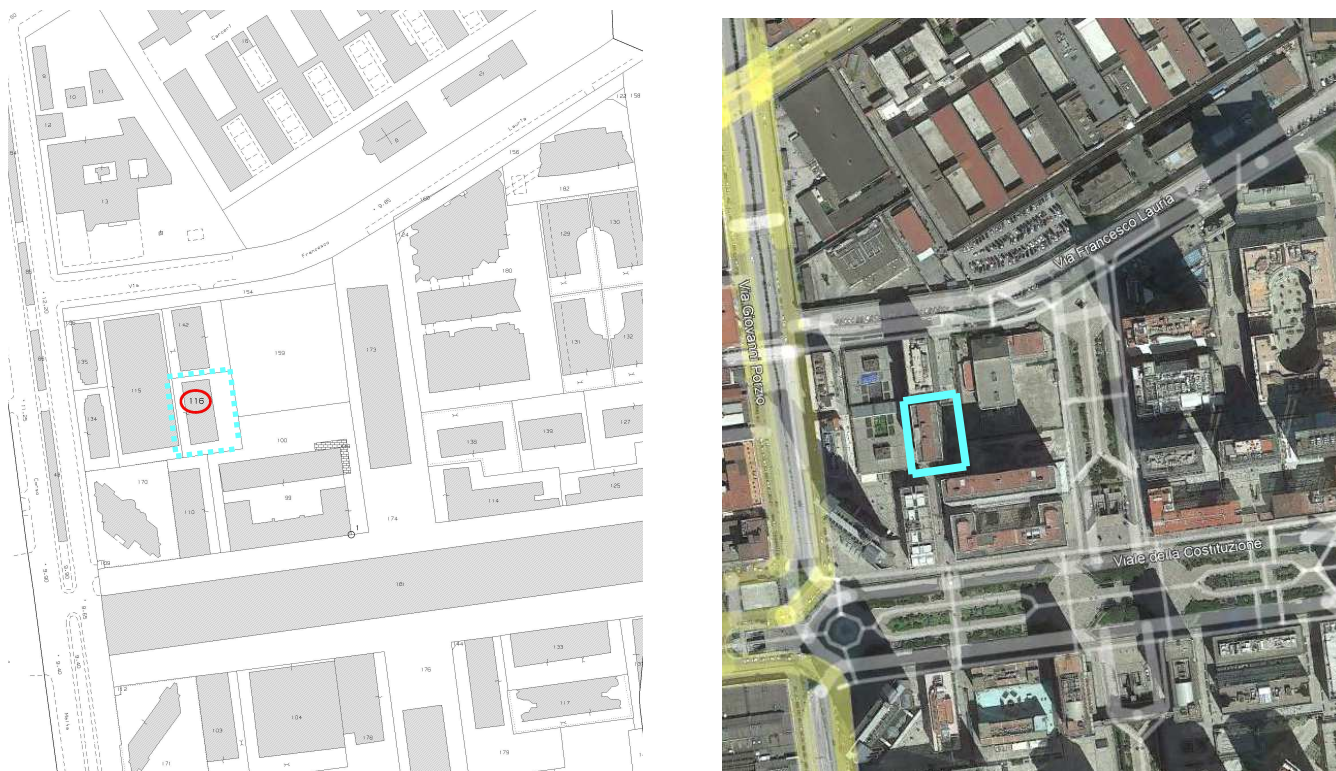
Per il momento basti dire che la documentazione catastale è completa.

Per ciascun immobile agli atti del Catasto risultano acquisite sia la visura che la planimetria (ordinatamente riportate negli allegati numerati da 6 a 11 alla presente relazione).

L'area di sedime della costruzione comprendente l'appartamento pignorato ricade sull'attuale particella 116 del foglio 109 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" dal 2014 a seguito di "variazione d'ufficio".

In allegato 12 alla presente relazione sono riportati: la visura censuaria storica della suddetta particella, un estratto della mappa dei terreni della zona e il posizionamento del fabbricato comprendente gli immobili d'interesse sulla mappa.

Nella figura 4 che segue è riportato il raffronto tra la mappa catastale e una fotografia satellitare della zona attestante la corrispondenza dei luoghi.



**Figura 4:** Raffronto mappa catastale - ortofoto



Non si ha notizia di procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti (in tutto o in parte) sui beni oggetto di pignoramento.

\*\*\*

I cespiti pignorati sono tre unità immobiliari fisicamente separate, funzionalmente indipendenti e autonomamente accatastate.

Sussistono i presupposti per procedere ad una vendita frazionata per lotti.

Le caratteristiche plano-architettoniche delle singole unità immobiliari non si prestano, ad opinione dell'esperto, ad ulteriori singole suddivisioni.

La spiegazione è semplicissima

La quadratura dei due appartamenti (**sub 125** e **sub 130**), identica, è piccolissima e pari a circa 45 mq.

La suddivisione concreterebbe, al più, due monocamere (e per una di esse si porrebbe anche il problema di dotarla di un servizio igienico).

L'impossibilità fisica di realizzare altre porte di caposcala, comporterebbe – in ogni caso – la permanenza di “aree ad uso comune” delle monocamere (tra cui il bagno, se – come tecnicamente pare – non fosse possibile realizzarne un altro).

Le dimensioni dello stallo (**sub 210**) sono quelle usualmente previste per la sosta di un autoveicolo (invero leggermente inferiore, poiché l'area delimitata dalle strisce a terra non arriva neppure a 15 mq).

Un'ipotetica suddivisione funzionale a ricavare più numerosi posti-moto non è praticabile, poiché i lati lunghi confinano con altri stalli, così come uno dei lati corti.

Ergo da questi lati non è possibile accedere quando gli stalli confinanti sono occupati da vetture.

Resta il lato confinante con la corsia di manovra, largo scarsi 2,5 ml e divisibile al più per due (la convenienza economica, già di per sé dubbia, si ridurrebbe al più a due posti-moto).

Accorpare il posto-auto ad uno degli appartamenti neppure sembra la migliore soluzione.

All'esito delle indagini di mercato si è appurato, infatti, che il valore immobiliare dei piccoli uffici in zona cambia in modo insignificante se corredati con posto-auto.

La vendita autonoma di uno stallo è più conveniente.



Alla luce di tutto quanto sopra, si prevedono i seguenti lotti di vendita:

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare tipo ufficio ubicata al 15° piano del grattacielo identificato come “fabbricato G/8” dell’isola “G” del complesso denominato Centro Direzionale di Napoli avente ingresso principale da Via Porzio.

L’unità immobiliare è distinta nell’ambito dell’edificio condominiale con il numero interno 120 e trae accesso dalla prima porta a destra lungo il corridoio che si trova a sinistra uscendo dagli ascensori.

Confinante: a nord con appartamento distinto come int. 119 (sub 124) allo stesso piano; a est con viale del Centro Direzionale; a sud con appartamento distinto come int. 113 (sub 118) allo stesso piano; a ovest con corridoio condominiale e con vano-ascensori

Attualmente riportata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, subalterno 125, categoria A/10.

Gravata da diritto d’uso non opponibile al futuro aggiudicatario ai sensi dell’art. 2812 del Codice Civile.

➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare tipo ufficio ubicata al 16° piano del grattacielo identificato come “fabbricato G/8” dell’isola “G” del complesso denominato Centro Direzionale di Napoli avente ingresso principale da Via Porzio.

L’unità immobiliare è distinta nell’ambito dell’edificio condominiale con il numero interno 125 e trae accesso dalla prima porta a destra lungo il corridoio che si trova a sinistra uscendo dagli ascensori.

Confinante: a nord con appartamento distinto come int. 126 (sub 131) allo stesso piano; a est con corridoio condominiale e con vano-ascensori; a sud con appartamento distinto come int. 123/124 (sub 310) allo stesso piano; a ovest con viale del Centro Direzionale.

Attualmente riportata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, subalterno 130, categoria A/10.

Gravata da diritto d’uso non opponibile al futuro aggiudicatario ai sensi dell’art. 2812 del Codice Civile.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3**

Piena e intera proprietà di posto-auto in autorimessa collettiva dislocata al secondo piano seminterrato del grattacielo identificato come “fabbricato G/8” dell’isola “G” del complesso denominato Centro Direzionale di Napoli avente ingresso principale da Via Porzio.

Il posto-auto è identificato all’interno dell’autorimessa con il n° 27 e si trova a ridosso del vano-ascensori. Confinante: a nord con stallo n. 26 (sub 209); a est con corsia di manovra; a sud con stallo n. 28 (sub 211); a ovest con stallo n. 33 (sub 216) e con passetto di uscita dal vano-ascensori.

Attualmente riportato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, subalterno 210, categoria C/6.

Gravato da diritto d’uso non opponibile al futuro aggiudicatario ai sensi dell’art. 2812 del Codice Civile.

~~~~~





### **2.3 Descrizione dei beni componenti ciascun lotto di vendita e delle pertinenze ad uso comune**

I lotti di vendita sono tre e consistono, singolarmente, in immobili facenti parte del medesimo fabbricato.

Si premettono, pertanto, le considerazioni “comuni” relative al contesto territoriale ed all’edificio.

Il complesso immobiliare denominato Centro Direzionale di Napoli (di seguito più brevemente CDN) è il ben noto insieme di grattacieli e fabbricati dalle linee moderne ubicato ai margini del quartiere Poggioreale della città.

Il compendio si sviluppa su una piattaforma sopraelevata ed intorno ad un ampio viale pedonale abbellito con fioriere ed altri motivi architettonici, che lo attraversa centralmente in lunghezza da un capo (lato aperto su Via Porzio) all’altro (lato chiuso su Via Aulisio).

Da questo viale principale si diramano i camminamenti diretti ai vari fabbricati, tipicamente raggruppati in insediamenti distinti col nome di “isole”.

Al di sotto della piattaforma pedonale si trovano numerosi parcheggi, nonchè vere e proprie strade che servono le parti più periferiche del complesso e che si ricollegano alla rete viaria del quartiere.

Numerose scale, variamente dislocate, mettono in comunicazione la piattaforma sopraelevata con i livelli sottoposti e con le limitrofe strade comunali.

Il CDN si configura come una cittadella a sé, completamente attrezzata dal punto di vista urbanistico e commerciale, nella quale si rinvergono destinazioni d’uso di vario tipo (abitazioni, uffici privati e pubblici, negozi, alberghi, centri universitari e sedi istituzionali).

Da un punto di vista logistico, l’ubicazione è oltremodo favorevole.

Nei piani sotterranei si trovano una stazione della Circumvesuviana e una fermata della linea 1 della metropolitana.

Nelle immediate vicinanze si trovano Piazza Garibaldi (punto di arrivo e partenza delle principali linee di trasporto urbano ed extraurbano) e gli svincoli di alcune superstrade (tangenziale e S.S. 162).

Le note dolenti sono lo spopolamento in concomitanza della chiusura degli uffici e il degrado delle aree dei sottopassi.

Il fabbricato comprendente l’immobile pignorato fa parte della cosiddetta “isola G” e, nell’ambito di quest’ultima, è identificato come “fabbricato G/8”.

La dislocazione dell’edificio è senz’altro favorevole, poiché l’isola “G” è la prima che s’incontra sul lato sinistro entrando nel complesso da Via Porzio, che – a sua volta – è l’entrata principale del grosso compendio (cfr. figura 5 a pagina seguente e foto n. 1 dell’allegato 13).



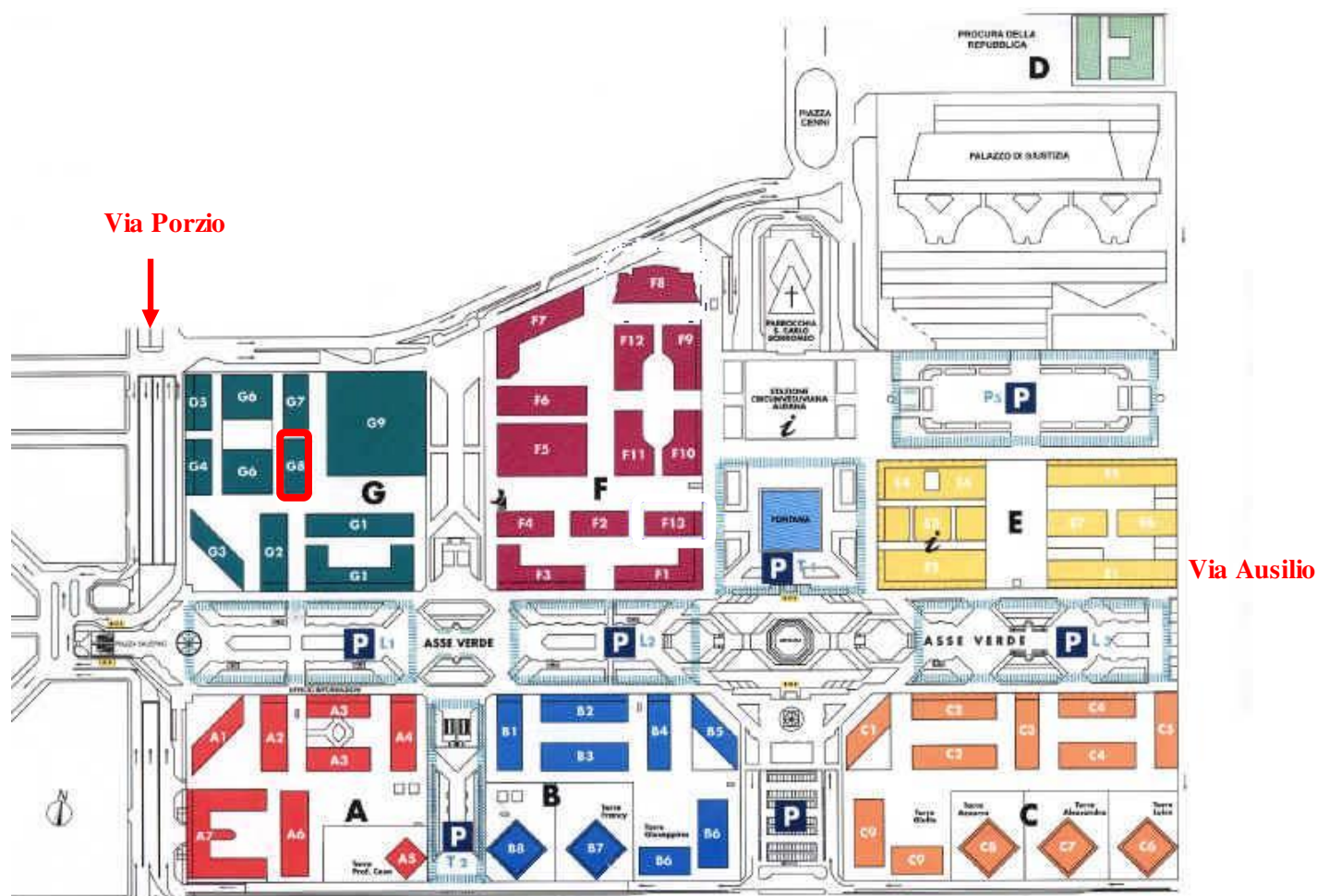


Figura 5: Mappa schematica del Centro Direzionale di Napoli e individuazione del fabbricato d'interesse

Il corpo di fabbrica consiste, più propriamente, in grattacielo composto da 17 piani in elevazione rispetto alla piattaforma dei viali pedonali e 2 piani sottoposti.

La sagoma architettonica è stretta e lunga.

I connettivi verticali consistono in due casse-scale dislocate in maniera geometrica rispetto alla costruzione (ai due lati contrapposti esposti a nord e a sud) e in quattro ascensori (tutti localizzati al centro del corpo di fabbrica).

Tutti i connettivi verticali arrivano ai livelli sottoposti.

I piani in elevazione sono tutti caratterizzati da un lungo corridoio situato all'uscita degli ascensori che attraversa il grattacielo da un capo all'altro.



Ai due livelli sottoposti si trovano le autorimesse collettive, svariati box-depositi e parimenti numerosi locali tecnici.

Sia il secondo piano sottoposto (cosiddetta “quota +5,60”) che il primo piano sottoposto (cosiddetta quota +8,80) sono provvisti di accesso carrabile diretto dalla strada pubblica che si sviluppa nel sottopassaggio.

Il piano terra (cosiddetta quota +12,10” a livello del viale pedonale) è occupato da negozi, da alcuni locali condominiali, dall’androne ad uso delle unità immobiliari dei piani superiori e da aree periferiche scoperte di viabilità pubblica.

I piani in elevazione (da 1 a 16) sono prevalentemente adibiti all’uso ufficio.

Esiste il servizio di portierato (nell’androne v’è la guardiola).

Sul piano copertura si trovano le unità di trattamento aria, altri locali condominiali e la sala macchine degli ascensori.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato consistono in strutture portanti di tipo misto (nucleo in cemento armato e travi e pilastri d’acciaio), solai del tipo latero-cementizio e tamponature perimetrali vetrate.

L’androne a piano terra ed i ballatoi dei piani in elevazione all’uscita degli ascensori sono caratterizzati da rifiniture in marmo sia a pavimento che a parete.

Nelle restanti zone dei ballatoi dei piani in elevazione la pavimentazione è in linoleum e le pareti sono semplicemente tinteggiate.

Tutti gli ambienti comuni sono controsoffittati con doghe di alluminio.

Alle dotazioni impiantistiche standard dei fabbricati di tipo civile (illuminazione e citofono) se ne aggiungono altre strettamente legate al genere di costruzione e/o a precise scelte progettuali (impianto idrico antincendio; impianto di rivelazione fumi; porte tagliafuoco in corrispondenza dei ballatoi di piano; pompe per il sollevamento idro-potabile; cabina elettrica dedicata; impianto TVCC; impianto di climatizzazione invernale ed estiva centralizzato del tipo a ventilcovettori a 4 tubi ed aria primaria; impianti di ventilazione/estrazione).

La gestione impiantistica è oggetto di apposito separato Regolamento Condominiale, poichè numerose installazioni sono in comune con i corpi di fabbrica denominati “lotto G/1” e con un fabbricato facente parte dell’attigua “isola F”.

L’epoca di costruzione del grattacielo risale all’inizio degli anni ’90 del secolo scorso.

All’apparenza lo stabile si presenta in discrete condizioni.

Al fabbricato si riferiscono le foto dell’allegato 13 numerate da 2 a 8, a cui logicamente si rimanda.



Ciò posto, è possibile descrivere in dettaglio le unità immobiliari costituenti di tre lotti di vendita.

➤ LOTTO DI VENDITA N° 1

Trattasi dell'appartamento ubicato al 15° piano, distinto come numero interno 120 (sub 125).

L'appartamento si compone di due vani, bagno e piccolo disimpegno d'ingresso.

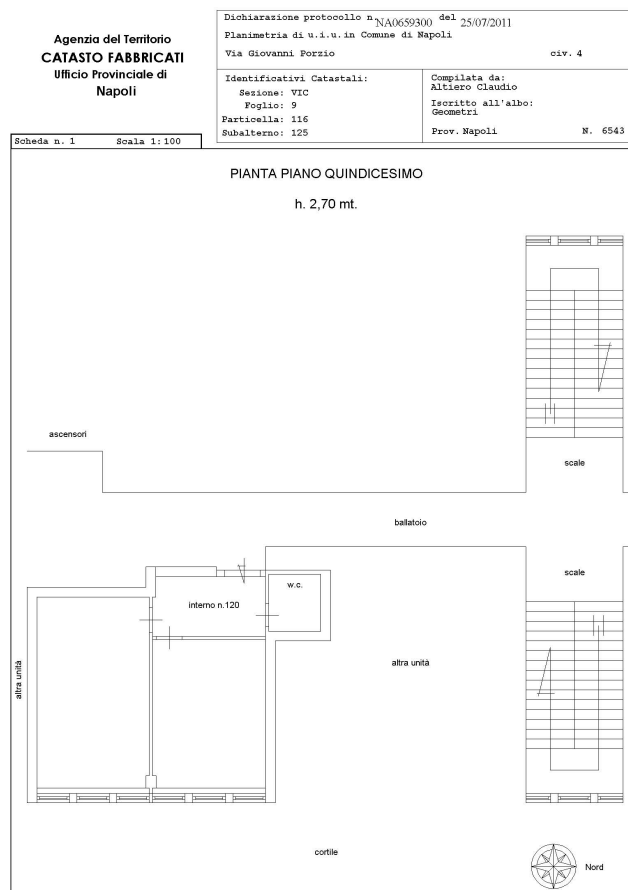
Non vi sono balconi, ma solo finestre con affaccio sui viali del CDN e sul carcere.

Il bagno è "cieco" ed è attrezzato con un ventilatore di estrazione.

La quadratura utile è di circa 45 mq.

L'altezza interna è di scarsi 2,70 ml.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in scala in allegato 7 alla presente relazione e "fuori scala" nella figura 6 che segue, rispecchia l'attuale stato dei luoghi.



**Figura 6:** Planimetria catastale dell'appartamento censito come sub 125 – LOTTO N. 1 (grafico fuori scala)



Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute in loco possono essere così concisamente elencate:

- Pareti divisorie e di tamponamento del tipo a struttura modulare in cartongesso rinforzato a doppia fodera (fanno eccezione quelle a confine con cavedio, in muratura, e quelle a confine con gli ascensori, in cemento armato).
- Pavimentazione in laminato con effetto legno (cosiddetto finto parquet) nei vani principali e in grès nel bagno.
- Controsoffittatura ovunque (pannelli 60x60 in fibre nei vani principali; doghe di alluminio nel bagno).
- Pareti del bagno rivestite a tutt'altezza con piastrelle in grès.
- Infissi esterni in alluminio anodizzato di antica fattura (con vetri-camera, ma senza taglio termico).
- Porte interne del tipo industriale in alluminio anodizzato con specchiature in vetro o "cieche" (anch'esse vecchiotte).
- Porta di caposcala in ferro.
- Corpi illuminanti consistenti in plafoniere al neon (talora integrate nel controsoffitto).
- Impianto elettrico e di forza motrice.
- Impianto di climatizzazione estiva ed invernale centralizzata con aria primaria (i ventilconvettori sono incassati in mobiletti addossati alle finestre).
- Impianto di rivelazione fumi.
- Acqua calda per usi igienico sanitari prodotta autonomamente da piccolo scaldino elettrico.
- Serie di apparecchi igienico-sanitari completa (lavabo, bidet, vaso e piatto-doccia).

L'attuale stato di conservazione può ritenersi nel complesso accettabile, ma talune finiture sono oggettivamente vecchiotte e necessitano di essere rinnovate (talune finestre non si aprono bene).

Gli impianti elettrici sono incassati in controsoffitto o posati sottotraccia nelle pareti, sicchè "a vista" non è possibile esprimere un parere sull'idoneità dell'istallazione.

Le altre evidenze impiantistiche riscontrate sui luoghi inducono a ritenere certamente necessario un intervento di revisione di tipo generale, in ragione della verosimile vetustà del tutto.

Considerata la ridotta quadratura dell'immobile ed il tipo d'installazione, i costi di tale ultima operazione sono ragionevolmente quantificabili 2.000 € al lordo dell'I.V.A..

La doccia deve essere rimessa in funzione.



Le foto che seguono consentono di farsi un'idea abbastanza precisa dello stato dei luoghi.  
Per maggiori dettagli si rimanda alle numerose fotografie dell'allegato 13 numerate da 9 a 23.



**Foto n. 1:** • Disimpegno all'ingresso (LOTTO N° 1).



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*



**Foto n. 2:** • Camera di fronte alla porta di caposcala (LOTTO N° 1).



**Foto n. 3:** • Camera in fondo a destra (LOTTO N° 1).





**Foto n. 4:** • Bagno “cieco” (LOTTO N° 1).



**Foto n. 5:** • Veduta tipica da finestre LOTTO N° 1 (su viali del CDN e sul carcere).





➤ LOTTO DI VENDITA N° 2

Trattasi dell'appartamento ubicato al 16° piano, distinto come numero interno 125 (sub 130).

L'appartamento si compone di due vani, bagno e piccolo disimpegno d'ingresso.

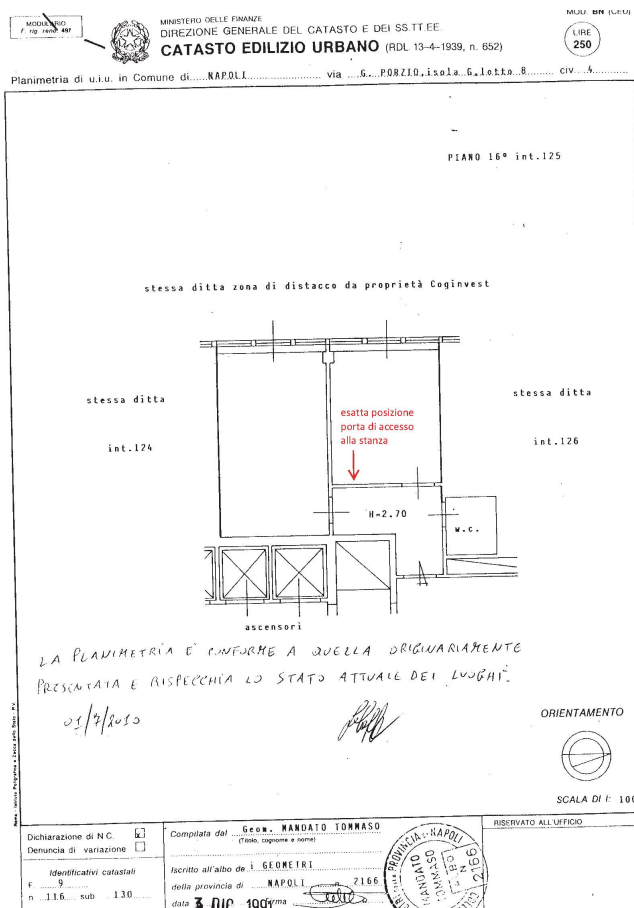
Non vi sono balconi, ma solo finestre con affaccio sul CDN e su Via Porzio.

Il bagno è "cieco" ed è attrezzato con un ventilatore di estrazione.

La quadratura utile è di circa 45 mq.

L'altezza interna è di scarsi 2,70 ml.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in scala in allegato 9 alla presente relazione e "fuori scala" nella figura 7 che segue, rispecchia in maniera adeguata l'attuale stato dei luoghi (la porta di una delle stanze non si trova dove indicato dal grafico, ma trattasi di incongruenza trascurabile).



**Figura 7:** Planimetria catastale dell'appartamento censito come sub 130 – LOTTO N. 2 (grafico fuori scala)

Le finiture e le dotazioni impiantistiche rinvenute in loco possono essere così concisamente elencate:

- Pareti divisorie e di tamponamento del tipo a struttura modulare in cartongesso rinforzato a doppia fodera (fanno eccezione quelle a confine con cavedio, in muratura, e quelle a confine con gli ascensori, in cemento armato).
- Pavimentazione in laminato con effetto legno (cosiddetto finto parquet) nei vani principali e in grès nel bagno.
- Controsoffittatura ovunque (pannelli 60x60 in fibre nei vani principali; doghe di alluminio nel bagno).
- Pareti del bagno rivestite a tutt'altezza con piastrelle in grès.
- Infissi esterni in alluminio anodizzato di antica fattura (con vetri-camera, ma senza taglio termico).
- Porte interne del tipo industriale in alluminio anodizzato con specchiature in vetro o "cieche" (anch'esse vecchiotte).
- Porta di caposcala in ferro.
- Corpi illuminanti consistenti in plafoniere al neon (talora integrate nel controsoffitto).
- Impianto elettrico e di forza motrice.
- Impianto di climatizzazione estiva ed invernale centralizzata con aria primaria (i ventilconvettori sono incassati in mobiletti addossati alle finestre).
- Impianto di rivelazione fumi.
- Acqua calda per usi igienico sanitari prodotta autonomamente da piccolo scaldino elettrico.
- Serie di apparecchi igienico-sanitari completa (lavabo, bidet, vaso e piatto-doccia).

L'attuale stato di conservazione è nel complesso discreto, ma talune finiture sono oggettivamente vecchiotte e necessitano di essere rinnovate (talune finestre non si aprono bene).

Gli impianti elettrici sono incassati in controsoffitto o posati sottotraccia nelle pareti, sicchè "a vista" non è possibile esprimere un parere sull'idoneità dell'istallazione.

Le altre evidenze impiantistiche riscontrate sui luoghi inducono a ritenere certamente necessario un intervento di revisione di tipo generale, in ragione della verosimile vetustà del tutto.

Considerata la ridotta quadratura dell'immobile ed il tipo d'installazione, i costi di tale ultima operazione sono ragionevolmente quantificabili 1.500 € al lorda dell'I.V.A..

Lo scaldabagno non funziona.



Le foto che seguono consentono di farsi un'idea abbastanza precisa dello stato dei luoghi.  
Per maggiori dettagli si rimanda alle numerose fotografie dell'allegato 13 numerate da 24 a 39.



**Foto n. 6:** • Disimpegno all'ingresso (LOTTO N° 2).



**Foto n. 7:** • Corridoio verso le stanze (LOTTO N° 2).



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*



**Foto n. 8:** • Camera di fronte alla porta di caposcala (LOTTO N° 2).



**Foto n. 9:** • Camera in fondo al corridoio (LOTTO N° 2).





**Foto n. 10:** • Bagno “cieco” (LOTTO N° 2).



**Foto n. 11:** • Veduta tipica da finestre LOTTO N° 2 (sul CDN e su Via Porzio).



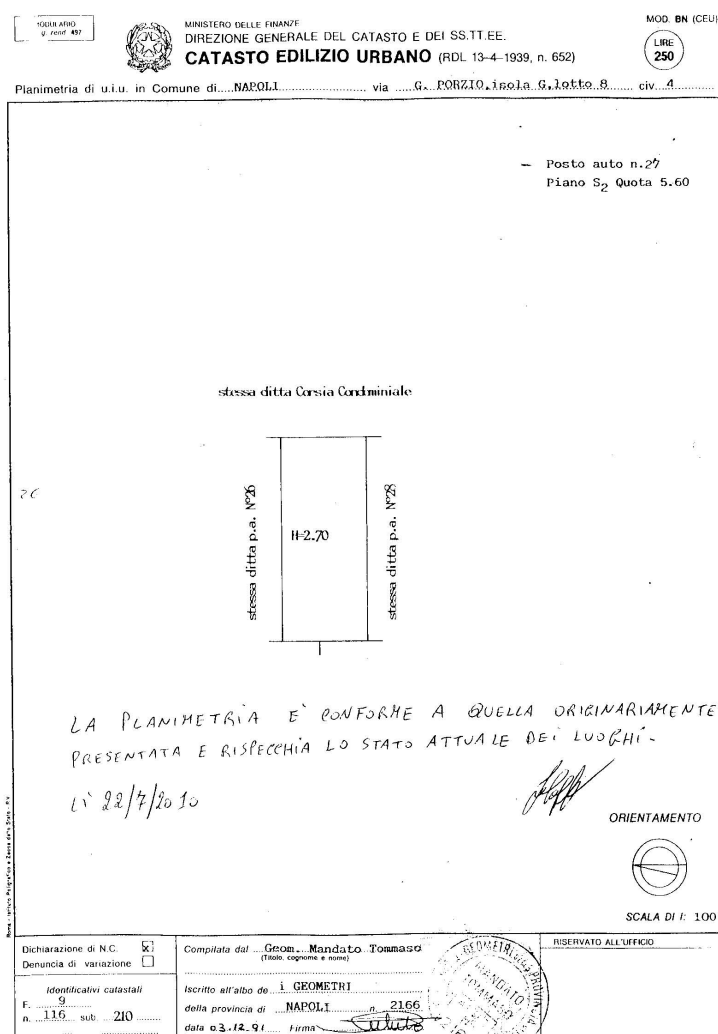
➤ LOTTO DI VENDITA N° 2

Trattasi del posto-auto ubicato nell'autorimessa collettiva al 2° piano seminterrato, distinto col numero 27 (sub 210).

Lo stallo è di forma rettangolare.

L'area utile è di circa 13 mq.

La planimetria depositata agli atti del Catasto, riportata in scala in allegato 11 alla presente relazione e "fuori scala" nella figura 9 che segue, rispecchia in maniera adeguata l'attuale stato dei luoghi.



**Figura 8:** Planimetria catastale del posto-auto censito come sub 210 – LOTTO N. 3 (grafico fuori scala)

V'è ben poco da descrivere.

Il calpestio è rifinito come le corsie di manovra dell'autorimessa collettiva (pavimentazione di tipo industriale in lastre prefabbricate di calcestruzzo).

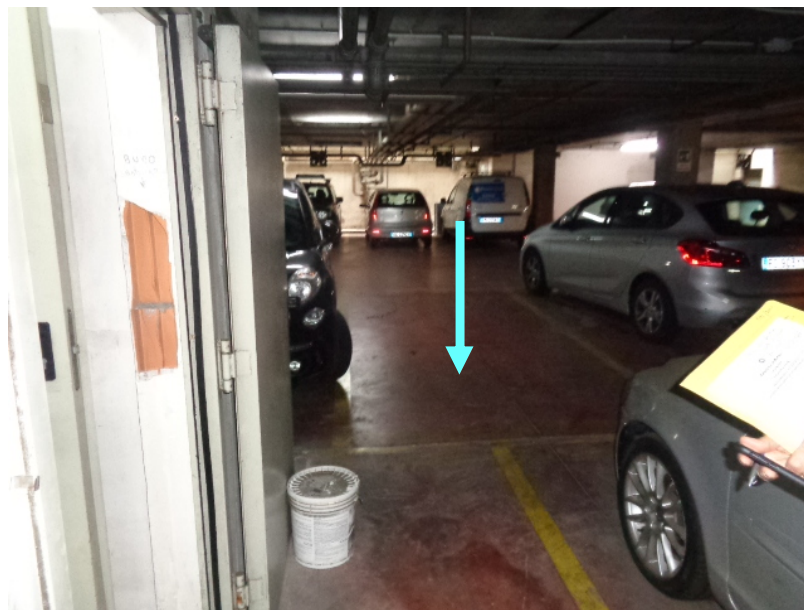
Lo stallo è precisamente delimitato con strisce di pittura ed è contrassegnato (dal lato della corsia di manovra).

L'autorimessa è illuminata.

L'altezza utile non è 2,70 ml come indicato nel grafico catastale, ma di meno

Le foto che seguono consentono di farsi un'idea abbastanza precisa dello stato dei luoghi.

Per altri dettagli si rimanda alle fotografie dell'allegato 13 numerate da 40 a 44.



**Foto n. 12:** • Fotografia scattata da una delle porte del vano-ascensori (lato destro uscendo dalle cabine).  
• E' stato evidenziato il posto auto d'interesse (LOTTO N. 3).



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*



**Foto n. 13:** • Identificativo dello stallo (pitturato a terra dal lato della corsia di manovra).

~~~~~





Il grattacielo comprendente gli immobili pignorati fa parte di due distinti Condominii e nello specifico:

1. del condominio denominato “Centrouffici” relativo al solo fabbricato G/8;
2. del condominio denominato “Impianti Comuni G/1 – G/8 – F/1” avente ad oggetto una serie di impianti<sup>2</sup> comuni al grattacielo *de quo* ai due fabbricati costituenti il lotto G/1 ed al fabbricato denominato lotto F/1.

L’esperto ha formalmente interpellato gli attuali Amministratori P.T. (distinti).

In allegato 14 sono riportate le note recapitate dall’uno e dall’altro.

In calce alle note sono riportati i relativi corposi Regolamenti Condominiali, a cui senz’altro si rimanda per maggiori notizie d’interesse (non sono allegate per ovvie ragioni di brevità le voluminosissime tabelle).

A quanto è dato capire dai Regolamenti, esistono svariati locali condominiali – molti dei quali adibiti a locali tecnologici – variamente distribuiti nell’ambito del grattacielo (non meglio circostanziati dagli Amministratori a cui pure sono state chieste specifiche informazioni sull’argomento).

Dal Regolamento del “Condominio Centrouffici” risulta che le strade laterali al grattacielo sono di proprietà condominiale, ma gravate da servitù di passaggio pubblico.

\*\*\*

---

<sup>2</sup> Impianto antincendio, impianto di climatizzazione; rete idrica; rete gas; rete elettrica destinata alle parti comuni, cabina elettrica di trasformazione, gruppo elettrogeno, impianto di ventilazione.



## **2.4 Identificazione catastale di beni pignorati**

Si procede separatamente.

- **L'appartamento pignorato ubicato al 15° piano costituente il LOTTO DI VENDITA N° 1 è**  
attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi completi:  
sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 125, categoria A/10 (uffici e studi privati -  
N.d.R.), zona censuaria 8, classe 4, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale totale 57 mq,  
rendita catastale 1.091,02 €, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 scala N, interno 120 piano 15.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 6 e 7).

Gli estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nell’atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* nei titoli di provenienza ultraventennale.

Dalla visura censuaria storica risulta che tali estremi non sono mai variati a far data dalla costituzione in catasto (risalente al 1991).

Dalla visura censuaria storica non risultano variazioni significative (tipo frazionamenti o modifiche per sopravvenuti lavori interni).

Correttamente, il certificato censuario è intestato al *debitore esecutato* per l’intera quota di proprietà con specificazione del diritto d’uso a favore di

La “scala N” menzionata nell’indirizzo riportato in visura allude – correttamente – alla dislocazione nord dell’immobile nell’ambito del grattacielo.

La planimetria depositata agli atti del Catasto riproduce in maniera esatta l’odierna distribuzione interna



- **L'appartamento pignorato ubicato al 16° piano costituente il LOTTO DI VENDITA N° 2 è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi completi:**
- sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 130, categoria A/10 (uffici e studi privati - N.d.R.), zona censuaria 8, classe 4, consistenza 2,5 vani catastali, superficie catastale totale 51 mq, rendita catastale 1.091,02 €, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 scala N, interno 125 piano 16.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 8 e 9).

Gli estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nell’atto di acquisto a favore del debitore esecutato ; nei titoli di provenienza ultraventennale.

Dalla visura censuaria storica risulta che tali estremi non sono mai variati a far data dalla costituzione in catasto (risalente al 1991).

Dalla visura censuaria storica non risultano variazioni significative (tipo frazionamenti o modifiche per sopravvenuti lavori interni).

Correttamente, il certificato censuario è intestato al debitore esecutato per l’intera quota di proprietà con specificazione del diritto d’uso a favore di

La “scala N” menzionata nell’indirizzo riportato in visura allude – correttamente – alla dislocazione nord dell’immobile nell’ambito del grattacielo.

La planimetria depositata agli atti del Catasto riproduce in maniera sostanzialmente esatta l’odierna distribuzione interna.

La porta di accesso alla prima camera lungo il corridoio non si trova ove indicato dal grafico, ma trattasi di incongruenza obiettivamente irrilevante (l’esperto ha evidenziato la posizione esatta).

Ciò posto si precisa che laddove si volesse procedere ad aggiornamento del grafico, occorre predisporre pratica DOCFA da affidare a tecnico del settore e preventivare una spesa di circa 700 euro (comprensiva di onorario medio di mercato richiesto dal tecnico, I.V.A. su fattura e tributi catastali previsti dall’Ufficio pari a 50 €).



➤ **Il posto-auto pignorato ubicato al 2° piano seminterrato costituente il LOTTO DI VENDITA N°**

**3** è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti estremi completi:

sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 210, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro - N.d.R.), zona censuaria 8, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale 44,98 €, indirizzo Via Giovanni Porzio n. 4 piano S2.

La documentazione catastale è completa.

Agli atti del Catasto risultano depositati sia il certificato censuario che la planimetria (cfr. documentazione riportata negli allegati 11 e 12).

Gli estremi salienti (“sezione urbana”, “foglio”, “particella” e “subalterno”) corrispondono a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché a quelli menzionati nell’atto di acquisto a favore del *debitore esecutato* e nei titoli di provenienza ultraventennale.

Dalla visura censuaria storica risulta che tali estremi non sono mai variati a far data dalla costituzione in catasto (risalente al 1991).

Dalla visura censuaria storica non risultano variazioni significative (tipo frazionamenti o modifiche per sopravvenuti lavori interni).

Correttamente, il certificato censuario è intestato al *debitore esecutato* per l’intera quota di proprietà con specificazione del diritto d’uso a favore di

La planimetria depositata agli atti del Catasto riproduce in maniera esatta lo stato dei luoghi.

L’altezza utile dell’autorimessa collettiva non è 2,70 ml come indicato nel grafico, ma di meno.

Ciò posto si precisa che laddove si volesse procedere ad aggiornamento del grafico, occorre predisporre pratica DOCFA da affidate a tecnico del settore e preventivare una spesa di circa 350 euro (comprensiva di onorario medio di mercato richiesto dal tecnico, I.V.A. su fattura e tributi catastali previsti dall’Ufficio pari a 50 €).

L’onere per rilievi metrici è oggettivamente irrisorio.



Alla luce dell'argomento trattato, e per giusta completezza, si rappresenta quanto segue con riferimento a tutte le unità immobiliari costituenti singolarmente i tre separati lotti di vendita:

1. L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene o "comuni" o comunque non pignorate.
2. Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi ai cespiti staggiti.
3. Gli immobili sottoposti a pignoramento non derivano da una maggiore consistenza.
4. Non risultano cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la procedura esecutiva.

Si è già detto che l'area di sedime del fabbricato di appartenenza pignorato ricade sull'attuale particella 116 del foglio 109 del Catasto dei Terreni del Comune di Napoli, classificata come "ente urbano" a far data dal 2014 a seguito di variazione d'ufficio (cfr. incartamenti riportati in allegato 12).

\*\*\*



## **2.5 Vicende traslative nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**

Nel rammentare preliminarmente che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 9 novembre 2020, si riepilogano le vicende traslative d'interesse a far data dal titolo di provenienza avente carattere derivativo-traslativo e natura di atto *inter vivos* che precede di oltre 20 anni la suddetta trascrizione.

### ➤ **APPARTAMENTO INT. 120 AL 15° PIANO CENSITO COME SUB 125 (LOTTO DI VENDITA N° 1)**

- Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notaio Claudio Marini di Napoli rep. n° 22940 del 18 gennaio 1994, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 20/1/1994 ai nn. 1102/818, a favore di

Tale è il titolo di provenienza ultraventennale.

Oggetto dell'assegnazione era la piena proprietà.

I coniugi [redacted] hanno acquistato l'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco e [redacted] ha acquistato la nuda proprietà.

I luoghi descritti nell'atto (acquisito presso l'archivio notarile di Napoli e riportato nella sezione dedicata dell'allegato 3 alla presente relazione) corrispondono a quelli visionati.

Gli estremi catastali salienti menzionati nell'atto coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli attuali identificativi catastali del cespite.

- Atto di compravendita per Notaio Monica Gazzola di Pozzuoli rep. n° 8885 del 26 luglio 2011, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/07/2011 ai nn. 22344/15562, con cui i su generalizzati

[redacted] hanno venduto, ciascuno per propri diritti e solidalmente per l'intero, la piena proprietà dell'immobile *de quo* a [redacted] a quel tempo separato giudizialmente dal coniuge in virtù di sentenza del Tribunale di Nola n. 2520 del 22 ottobre 2009.

Gli estremi catastali indicati nella nota di trascrizione dell'atto coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli attuali identificativi catastali del cespite.



- Atto di donazione per Notaio Luigi Ventrosini di Napoli rep. n° 6820 del 25 luglio 2017, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/7/2017 ai nn. 21452/16273, con cui il su generalizzato ha donato a la proprietà dell'immobile *de quo*, riservando per sé il diritto d'uso.

Tale è il titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato*

I luoghi descritti nell'atto (già depositato agli atti della procedura e altresì riportato in allegato 4 alla presente relazione) corrispondono ai luoghi visionati.

Gli estremi catastali salienti menzionati nell'atto coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli attuali identificativi catastali del cespite.

La su generalizzata è tuttora nubile (l'*esperto* ha diligentemente verificato la circostanza).

Non risultano ulteriori passaggi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

➤ APPARTAMENTO INT. 120 AL 16° PIANO CENSITO COME SUB 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2)  
E POSTO-AUTO N° 27 AL 2° PIANO SEMINTERRATO CENSITO COME SUB 210 (LOTTO DI  
VENDITA N° 3)

- Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per Notaio Claudio Marini di Napoli rep. n° 25483 del 31 gennaio 1995, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 3/2/1995 ai nn. 2008/1444, a favore di

Tale è il titolo di provenienza ultraventennale.

I luoghi descritti nell'atto (acquisito presso l'archivio notarile di Napoli e riportato nella sezione dedicata dell'allegato 3 alla presente relazione) corrispondono ai luoghi visionati.

Per l'uno e per l'altro immobile d'interesse, gli estremi catastali salienti menzionati nell'atto coincidono, con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli attuali identificativi catastali dei cespiti.



- Atto di compravendita per Notaio Claudio Marini di Napoli rep. n° 37995 del 17 novembre 2003, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 21/11/2003 ai nn. 28205/18069, con cui la su generalizzata ha venduto la piena proprietà degli immobili *de quo* e  
Per l'uno e per l'altro immobile d'interesse, gli estremi catastali salienti menzionati nell'atto coincidono, con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli attuali identificativi catastali dei cespiti.
- Atto di compravendita per Notaio Francesco Orabona di Sant'Anastasia rep. n° 188916 del 25 maggio 2010, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 28/05/2010 ai nn. 14991/5231, con cui la su generalizzata ha venduto la piena proprietà degli immobili *de quo* a quel tempo separato giudizialmente dal coniuge i 2520/2009.  
Per l'uno e per l'altro immobile d'interesse, gli estremi catastali salienti menzionati nell'atto coincidono, con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli attuali identificativi catastali dei cespiti.
- Atto di donazione per Notaio Luigi Ventrosini di Napoli rep. n° 6820 del 25 luglio 2017, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/7/2017 ai nn. 21452/16273, con cui il su generalizzato ha donato e  
la proprietà dell'immobile *de quo*, riservando per sé il diritto d'uso.  
Tale è il titolo di acquisto a favore del *debitore esecutato*  
I luoghi descritti nell'atto (già depositato agli atti della procedura e altresì riportato in allegato 4 alla presente relazione) corrispondono a quelli visionati.  
Per l'uno e per l'altro immobile d'interesse, gli estremi catastali salienti menzionati nell'atto coincidono, con quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonché con gli attuali identificativi catastali dei cespiti.  
La suddetta come già detto, è tuttora nubile.

Non risultano ulteriori passaggi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

~~~~~





## 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati – Accertamento di violazioni – Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi

Negli atti di compravendita visionati è menzionata la concessione edilizia n° 311 del 20 novembre 1985, già rilasciata dal Comune di Napoli a tale MEDEDIL<sup>3</sup>, in virtù della quale è stata intrapresa ed ultimata la costruzione del grattacielo denominato “fabbricato G/8” comprendente gli immobili costituenti i lotti di vendita.

La licenza in parola non è al momento reperibile, poiché l’archivio comunale presso cui sono depositati i più antichi titoli edilizi è attualmente inaccessibile (cfr. attestato riportato in allegato 15)

La figura 7 che segue dimostra che il provvedimento citato è rubricato negli elenchi depositati presso i competenti uffici tecnici comunali.

Numero	Data	Società	Indirizzo	Descrizione	Note
311	20 NOV. 1985	SPA-MEDEDIL	Centro Direzionale di Napoli - arch. Gaetano Bonelli	costruzione edificio lotto 1/f. isola n. 1	x D. H. concessione e... F. 19/85/335 del 2/12/85 - M. 2/12/85
312	20 NOV. 1985	VELOTTO ROMANO RENATO	Via Parco Cavale, 68 - arch. Antonio Formo	ordinaria e straordinaria manutenzione e opere igieniche	Ritiro concessione e... C.I. 4325/45/10/74 3/11/85
313	20 NOV. 1985	ENEL	Viale U. Maddalena - Ing. Luigi Sigillo - dip. ENEL	ristrutturazione fabbricato	RITIRO CONCESSIONE E GRA- FICA PATENTE N. 0021763 RILASCIATA IL 2.6.1982 6/12/85 val. 10.000.000
314	20 NOV. 1985	DEL GAIZO FRANCESCO	Alle Vie Giuseppe D'Ambrosio 6-8 - geom. episcopo di Mars	ordinaria e straordinaria manutenzione	Ritiro concessione e... F. 19/85/335 del 2/12/85 - M. 2/12/85
315	20 NOV. 1985	REGIONE CAMPANIA U.S.	Via De Giava - Ing. Elvino Bionche ed altri	proseguimento lavori del 18...	Ritiro concessione e... F. 19/85/335 del 2/12/85 - M. 2/12/85
316	20 NOV. 1985	GRA...	Via Chiaia, 449 - Ing. Emidio Longobardi	proseguimento lavori del 18...	Ritiro concessione e... F. 19/85/335 del 2/12/85 - M. 2/12/85

**Figura 1:** Stralcio della pandetta in cui sono annotate le concessioni edilizie rilasciate nell’anno 1985

La succinta annotazione rimanda a un <edificio lotto 1/f isola n. 1>.

<sup>3</sup> Società inizialmente incaricata di realizzare l’intero Centro Direzionale di Napoli.

Il problema è che ad un certo punto si è cominciato a fare confusione tra “isole”, “lotti” e “fabbricati”.

L'*esperto* ha recentemente svolto altra similare Consulenza Tecnica avente ad oggetto un'unità immobiliare facente parte dell'attiguo grattacielo denominato “fabbricato G/1” (proc. esecutiva R.G.E. 814/2019, G.E. Dott. Ciccarelli V Sezione Civile del Tribunale di Napoli; relazione depositata ad aprile 2021).

Si è già detto che il “fabbricato G/8” gli attigui due corpi di fabbrica attualmente denominati nell'insieme “fabbricato G/1” e un altro limitrofo grattacielo attualmente denominato “fabbricato F/1” partecipano ad un unico condominio costituito per la gestione di una serie di impianti ad essi comuni.

Nella sezione dedicata dell'allegato 14 è riportato il relativo Regolamento Condominiale.

Dalla premessa del suddetto Regolamento si capisce, e bene, che la costruzione d'interesse che oggi viene identificata come “fabbricato G/8” in passato era distinta come *<isola 1 del lotto F di proprietà della cooperativa Centruffici>*, che è proprio il nominativo del *dante causa* notiziato nei titoli ultraventennali.

Sussistono, insomma, validi indizi per ricondurre la citata concessione edilizia al fabbricato d'interesse.

Ciò posto, stante l'attuale inaccessibilità dell'archivio comunale, allo stato non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato comprendente gli immobili pignorati e, cioè, verificare l'esatta corrispondenza del “costruito” ai grafici assentiti, potendosene solo “presumere” l'originaria regolarità.

Le uniche fonti grafiche al momento disponibili sono le planimetrie catastali.

L'appartamento al 15° piano censito come **SUB 125 (LOTTO DI VENDITA N° 1)** rispecchia il grafico, ma quest'ultimo è stato presentato per la prima volta nell'anno 2011 (dopo 20 anni dall'accatastamento).

L'appartamento al 16° piano censito come **SUB 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2)** e il posto-auto al 2° piano seminterrato censito come **SUB 210 (LOTTO DI VENDITA N° 3)** rispecchiano i corrispondenti grafici datati 1991 (che è proprio l'anno di accatastamento, abbastanza “prossimo” alla concessione rilasciata nel 1985 e verosimilmente coincidente con l'epoca di ultimazione della costruzione dell'attuale “fabbricato G/8”).

Allo stato non risultano violazioni urbanistiche sopravvenute alla suddetta concessione irreperibile.

Per giusta completezza si precisa che agli atti dell'Ufficio Condono e dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli non risultano rubricate istanze di condono e neppure pratiche sanzionatorie (tipo Ordinanze di demolizione e/o Ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale), riconducibili agli immobili pignorati e ai possibili nominativi d'interesse<sup>4</sup> (cfr. attestati riportati negli allegati 15 e 16).

~~~~~

<sup>4</sup> Tutti opportunamente investigati dall'*esperto*.



In risposta ad altri specifici quesiti si evidenzia quanto segue:

- Si ha notizia di una pratica di agibilità relativa al fabbricato comprendente gli immobili costituenti i lotti di vendita (pratica N° 54/1991), ma il fascicolo d'ufficio risulta al momento irreperibile a causa delle già citate (e documentate) problematiche dell'archivio comunale.

L'agibilità, com'è noto, non viene più rilasciata dal Comune, ma presuppone una pratica da affidare a tecnico qualificato (anche perché bisogna certificare svariate cose).

Il prezzo generalmente richiesto sul mercato si aggira intorno ai 2.000 € (al lordo dell'I.V.A.) a cui aggiungere i diritti di segreteria di 340 € previsti per queste pratiche dal Comune di Napoli.

- Non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica degli appartamenti censiti come SUB 120 (LOTTO DI VENDITA N° 1) e SUB 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2).

Per il posto-auto non è necessario tale attestato.

Il costo per la predisposizione di siffatto documento da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 700 euro circa al lordo dell'I.V.A. (ivi incluso onere per sopralluogo e rilievi del caso).

- Gli immobili costituenti i lotti di vendita non sono terreni e non appartengono ad un fabbricato rurale, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili costituenti i lotti di vendita ricade in “zona B – Sottozona Bb (espansione recente)” del vigente Piano Regolatore Generale cittadino (artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Tra le utilizzazioni previste dal vigente strumento urbanistico comunale per unità edilizie del genere si segnalano gli studi professionali e le attività direzionali e relative funzioni di servizio.

L'attuale destinazione d'uso degli appartamenti censiti come SUB 120 (LOTTO DI VENDITA N° 1) e SUB 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2) e le odierne categorie catastali (A/10 – uffici e studi privati) sono pertanto urbanisticamente congruenti.

Parimenti congruenti devono ritenersi l'attuale destinazione d'uso e l'attuale categoria catastale (C/6 – autorimessa senza scopo di lucro) del posto-auto censito come SUB 210 (LOTTO DI VENDITA N° 3), trattandosi di immobile destinato a funzione di servizio.

La normativa specifica d'ambito (art. 135 delle Norme Tecniche di Attuazione) vieta il cambio di destinazione d'uso (analoga preclusione, giova precisarlo, si rinvia all'art. 20 del Regolamento del cosiddetto “Condominio Centruffici”).

~~~~~



## **2.7 Attuale stato di possesso dei beni pignorati**

Si procede separatamente.

➤ **Appartamento int. 120 al 15° piano censito come sub 125 (LOTTO DI VENDITA N° 1)**

Alla data del sopralluogo – 7 aprile 2022 – l’immobile si presentava vuoto e palesemente in disuso, sebbene ancora alimentato da energia elettrica (l’accesso a quest’appartamento è invero avvenuto grazie alle chiavi in possesso dal portiere).

Nella nota a firma dell’Amministratore del cosiddetto “Condominio Centruffici” si allude ad una locazione a terzi, ma probabilmente l’Amministratore non è stato aggiornato della situazione.

Per l’Amministratore dell’altro Condominio, invece, l’immobile risulta occupato da

➤ **Appartamento int. 130 al 16° piano censito come sub 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2)**

Alla data del sopralluogo – 19 maggio 2022 – l’immobile si presentava utilizzato ad uso ufficio.

In fase di sopralluogo ha dichiarato di occupare il cespite ed ha inteso esibire bolletta di utenza intestata a proprio nome (cfr. dichiarazione annotata nel relativo verbale riportato in appendice A e foto n. 39 dell’allegato 13).

L’intestazione della bolletta rimanda ad un’unità immobiliare ubicata ad altro piano del fabbricato.

Nella nota a firma dell’Amministratore del cosiddetto “Condominio Centruffici” si allude ad una locazione a terzi.

Per l’Amministratore dell’altro Condominio, invece, l’immobile risulta occupato da

➤ **Posto-auto n. 27 al 2° piano seminterrato censito come sub 210 (LOTTO DI VENDITA N° 3)**

Alla data del sopralluogo – 19 maggio 2022 – lo stallo si presentava libero da autovetture.

In fase di sopralluogo ha dichiarato di occupare il cespite (cfr. dichiarazione annotata nel relativo verbale riportato in appendice A).

Nella nota a firma dell’Amministratore del cosiddetto “Condominio Centruffici” non si specifica nulla sul punto.

Per l’Amministratore dell’altro Condominio, invece, l’immobile risulta occupato da



Ciò posto si evidenzia quanto segue:

1. risiedono formalmente altrove (cfr. certificati riportati in allegato 18).
2. Sono stati interpellati i competenti uffici dell'Agenzie delle Entrate al fine di accertare l'esistenza di contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento riconducibili agli immobili d'interesse ed ai nominativi del debitore esecutato (cfr. certificato riportato in allegato 19).  
I contratti segnalati nel certificato consegnato dall'Ente sono stati tutti acquisiti<sup>5</sup>, verificando che nessuno di essi riguarda gli immobili d'interesse, potendosi quindi concludere che non esistono contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario per nessuno dei lotti di vendita previsti nella presente relazione.

Alla luce dell'argomento trattato, e in previsione di eventuali indennità di occupazione, l'esperto ritiene utile precisare che gli attuali più probabili valori locativi di immobili simili a quelli oggetto della presente relazione risultano i seguenti:

- Appartamenti di quadratura utile di circa 45 mq in accettabili condizioni interne  
(LOTTI DI VENDITA N° 1 e LOTTO DI VENDITA N° 2): 450-500 €/mese.
- Posto-auto idoneo per vettura singola (LOTTO DI VENDITA N° 3): 100 €/mese.

Gli importi in parola scaturiscono da indagini di mercato condotte secondo la stessa metodologia impiegata ai fini dell'individuazione del più probabile valore di unitario di compravendita che sarà illustrata in dettaglio a breve.



---

<sup>5</sup> Non allegati per brevità.



## **2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato**

All'esito di tutte le indagini effettuate, e con riferimento a tutti i lotti di vendita (**salvo quanto diversamente specificato**), si evidenzia quanto segue.

### **1. Vincoli ed oneri che restano carico dell'aggiudicatario**

- Dalla Certificazione Notarile versata in atti risulta la trascrizione di una domanda giudiziale in data (trascrizione del 2 agosto 2019; Registro Generale n. 22961; Registro Particolare 17401), a favore di tale ( ) contro ( ) gravante su tutti gli immobili d'interesse, avente ad oggetto la declaratoria di inefficacia nei confronti del predetto dell'atto per Notaio Ventrosini del 25 luglio 2017 (trascritto il 27 luglio 2017) con cui ( ) ha donato la proprietà di tutti gli immobili d'interesse a riservando per sé il diritto d'uso degli stessi.

La trascrizione in oggetto è anteriore al pignoramento.

L'*esperto* ha diligentemente e ritualmente contattato il legale del predetto Orabona Simona per acquisire le informazioni del caso.

In allegato 20 alla presente relazione sono riportate la PEC recapitata dal legale in evasione all'istanza formulata dall'*esperto* (acclusa in calce) ed i relativi allegati.

Le informazioni ricevute possono essere così compendiate: la domanda giudiziale in oggetto è sfociata nel procedimento incardinato come RG. 4092/2019 innanzi al Giudice Fabbri Andrea Francesco della I Sezione Civile del Tribunale di Nola, dichiarato estinto ai sensi degli artt. 181/309 C.P.C. con sentenza resa "a verbale" ai sensi dell'art. 281-sexies C.P.C. in data 23 dicembre 2021.

La domanda *de quo* deve ritenersi decaduta in termini di vincolo pregiudizievole per il futuro aggiudicatario.

La formalità non è cancellabile con il decreto di trasferimento.



- Dalla Certificazione Notarile versata in atti non risultano trascrizioni di convenzioni matrimoniali e/o trascrizioni di diritti reali di godimento a favore di terzi sull'immobile pignorato, salvo il diritto d'uso a favore di \_\_\_\_\_, costituito con il mentovato atto per Notaio Ventrosini del 25 luglio 2017 (trascritto il 27 luglio 2017). avente ad oggetto la donazione della proprietà di tutti gli immobili d'interesse a \_\_\_\_\_ con riserva del diritto d'uso degli stessi a favore del donante

L'atto di donazione con cui è stata costituita la suddetta servitù d'uso è anteriore al pignoramento, ma successivo all'iscrizione dell'ipoteca all'origine della presente procedura esecutiva.

La servitù in parola (invero non oggetto di specifica ed automa trascrizione) deve ritenersi non opponibile al futuro aggiudicatario ai sensi dell'art. 2812 del Codice Civile.

- Dalla Certificazione Notarile versata in atti risulta la trascrizione di un contratto preliminare di compravendita (trascrizione del 6 agosto 2009; Registro Generale n. 33354; Registro Particolare 24190), a favore di tale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, **gravante sull'appartamento al 16° piano censito come sub 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2) e sul posto-auto al 2° piano seminterrato censito come sub 210 (LOTTO DI VENDITA N° 3)**, avente ad oggetto la promessa a vendere degli immobili in parola con contratto definitivo di trasferimento da stipularsi entro il 10 dicembre 2009.

Il contratto definitivo menzionato nel preliminare non è stato stipulato (e invero la predetta "De \_\_\_\_\_" ha successivamente venduto nell'anno 2010 gli immobili *de quo* a \_\_\_\_\_)

La trascrizione in oggetto deve ritenersi inefficace ai sensi dell'art. 2645bis del Codice Civile.

La formalità non è cancellabile con il decreto di trasferimento.

- Sugli immobili d'interesse, e più in generale sul fabbricato di appartenenza e sulla relativa area di sedime, non gravano vincoli di tipo paesaggistico, oppure di tipo storico-artistico, oppure di tipo archeologico, oppure di tipo idro-geomorfologico, oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).
- Non si ha notizia di altre "servitù attive e passive" ovvero di sequestri penali e/o amministrativi.
- Non risultano altri pesi e/o limitazioni d'uso a carico degli immobili d'interesse (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).



- L'area di sedime del fabbricato comprendente gli immobili d'interesse è sottoposta a vincolo aeroportuale ai sensi della Legge n° 58/1963, ma la stessa non è annoverata tra le zone di tutela previste dal Piano di Rischio Aeroportuale entrato in vigore nel marzo 2018.
- Il fabbricato comprendente gli immobili d'interesse fa parte del consorzio "Gestione Servizi Centro Direzionale" costituito per atto del Notaio Tafuri di Napoli del 28/12/1983 (trascritto il 25/1/1984 ai nn. 2726/2252) per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture, delle aree e degli impianti pubblici o di uso pubblico ricadenti nel comprensorio del Centro Direzionale e – per l'effetto – compartecipa alle spese di manutenzione delle opere ed impianti consortili (fino a quando essi rimarranno a carico dei privati), nella quota derivante dallo regolamento consortile depositato negli atti del Notaio Tafuri di Napoli con verbale del 28/12/1983 (trascritto il 25/1/1984 ai nn. 2725/2251), successivamente interpretato e integrato con atti a rogito del notaio Sbriziolo di Napoli del 31/7/1987 (trascritto il 26/8/1987 ai nn. 17724/12350) e del 27/9/1990 (registrato a Napoli il 9/10/1990 al n° 23020/A).
- Sugli immobili d'interesse grava una trascrizione del 13/12/2013 (nn. 38180/26041) a favore del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla avente ad oggetto "ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE".
- Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili costituenti i lotti di vendita ricade in "zona B – Sottozona Bb (espansione recente)" del vigente Piano Regolatore Generale cittadino (artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione).  
La normativa specifica d'ambito (art. 135 delle N.T.A.) vieta il cambio di destinazione d'uso.
- Si ha notizia di una concessione edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato comprendente gli immobili d'interesse (n° 311/1985), ma la momentanea irreperibilità del fascicolo d'ufficio ha precluso la compiuta verifica della legittimità urbanistica.  
Dalla documentazione disponibile non risultano violazioni urbanistiche sopravvenute alla suddetta concessione.





- Dal Regolamento del “CONDOMINIO CENTRUFFICI” costituito nel fabbricato comprendente gli immobili d’interesse risulta che le unità immobiliari devono conservare la destinazione risultante dal certificato catastale (art. 20).

Tale destinazione è quella correlata alla categoria A/10 (uffici e studi privati) per gli immobili costituenti il LOTTO DI VENDITA N° 1 ed il LOTTO DI VENDITA N° 2, ovvero quella correlata alla categoria C/6 (autorimesse senza scopo di lucro) per l’immobile costituente il LOTTO DI VENDITA N° 3.

Alla luce di quanto sopra deve ritenersi “condominalmente” vietato il mutamento di destinazione d’uso ad abitazione.

Non risultano altri specifici divieti, ma per maggiori dettagli si rimanda ai Regolamenti riportati in allegato 14.

- Non risultano registrati contratti di locazione opponibili al futuro aggiudicatario.
- Il fabbricato comprendente gli immobili pignorati ricade in zona IV (Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie) del vigente piano di zonizzazione acustica del territorio cittadino.

## **2. Oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 27 luglio 2011 (Registro Generale n. 22345; Registro Particolare n. 3557) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio Gazzola di Napoli del 26/7/2011, rep. n° 8886, per la somma di 298.815 €, a favore di ‘

” (*dante causa dell’odierno creditore procedente*) e contro  
gravante sulla piena proprietà

dell’immobile ubicato al 15° piano censito come sub 125 (LOTTO DI VENDITA N° 1).

Il mancato adempimento del mutuatario è all’origine della presente procedura.



- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 27 luglio 2011 (Registro Generale n. 22346; Registro Particolare n. 3558) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio Gazzola di Napoli del 26/7/2011, rep. n° 8887, per la somma di 170.751 €, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ gravante sulla piena proprietà dell'immobile ubicato al 16° piano censito come sub 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2) e sulla piena proprietà dell'immobile ubicato al secondo piano seminterrato censito come sub 210 (LOTTO DI VENDITA N° 3).

Il mancato adempimento del mutuatario è all'origine della presente procedura.

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 9 novembre 2020 (Registro Generale n. 25886; Registro Particolare n. 18572) nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nola del 7/8/2020, rep. n° 14885, a favore di \_\_\_\_\_ (odierno *creditore procedente*) contro \_\_\_\_\_ (odierno *debitore esecutato*), gravante sulla piena proprietà dell'immobile ubicato al 15° piano censito come sub 125 (LOTTO DI VENDITA N° 1), sulla piena proprietà dell'immobile ubicato al 16° piano censito come sub 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2) e sulla piena proprietà dell'immobile ubicato al 2° piano seminterrato censito come sub 210 (LOTTO DI VENDITA N° 3).

Nel "quadro D" della nota è riportata la seguente annotazione: <SI FA PRESENTE CHE SUSSISTE IL DIRITTO D'USO IN CAPO A C \_\_\_\_\_ LA COSTITUZIONE DI TALE DIRITTO NON È OPPONIBILE AL CREDITORE IPOTECARIO CHE AGISCE IN EXECUTIVIS AI SENSI DELL'ART. 2812 C.C.>.

Trattasi del pignoramento che ha innescato la presente esecuzione immobiliare.

I costi per le formalità da cancellare e le eventuali differenze per aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta saranno calcolate dal Delegato alla vendita.

\*\*\*



## **2.9 Verifica della demanialità del suolo su cui ricadono i beni pignorati**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

~~~~~

## **2.10 Verifica di vincoli ed oneri di altro tipo (usi civici, censi e livelli)**

Non si ha notizia di “usi civici”, “censi” e “livelli” gravanti sui beni pignorati.

~~~~~



## **2.11 Informazioni di natura condominiale**

Si riepilogano per ciascuno degli immobili costituenti i lotti di vendita le notizie salienti rese dagli Amministratori dei due Condominii di cui detti immobili fanno parte (cfr. note riportate in allegato 14).

### ➤ **Appartamento int. 120 al 15° piano censito come sub 125 (LOTTO DI VENDITA N° 1)**

- La quota ordinaria a carico dell'immobile relativamente al cosiddetto "CONDOMINIO CENTRUFFICI" ammonta a 106 €/mese;
- Alla data del 14 aprile 2022 risultavano insolute le quote ordinarie del "CONDOMINIO CENTRUFFICI" da gennaio 2022 ad aprile 2022 (non quantificate dall'Amministratore, ma pari a 424 € se – come pare di capire – si procedesse a moltiplicazione).
- Alla data del 14 aprile 2022 non risultavano deliberate ed in riscossione spese straordinarie nel "CONDOMINIO CENTRUFFICI", ma a quanto è dato capire esistevano spese del genere imputabili alla precedente gestione non oggetto di bollettazione (la nota è confusa).
- Alla data del 14 aprile 2022 il "CONDOMINIO CENTRUFFICI" era moroso nei confronti di alcuni fornitori di servizi (nella nota sono specificate le posizioni e si allude genericamente a compensazioni ed accordi).
- La quota ordinaria a carico dell'immobile per il cosiddetto "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" ammonta a 97,08 €/mese.
- Alla data del 14 aprile 2022 risultavano insolute le quote ordinarie del "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" da gennaio 2022 ad aprile 2022 per un importo di 388,32 €;
- La quota per spese straordinarie già deliberate ed in riscossione a carico dell'immobile è di 60 € con scadenza 1° giugno 2022.
- Alla data del 14 aprile 2022 nel "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" non risultavano deliberate spese straordinarie in attesa di bollettazione.
- Alla data del 14 aprile 2022 sussistevano posizioni moratorie del "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" per le quali l'Amministrazione ha già provveduto a transazioni con pagamenti rateali regolari, oggetto di bollette straordinarie già emesse ma di cui non è precisato l'importo.
- Alla data del 14 aprile 2022 sia il "CONDOMINIO CENTRUFFICI" che il "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" non erano coinvolti in vertenze giudiziarie.



➤ **Appartamento int. 130 al 16° piano censito come sub 130 (LOTTO DI VENDITA N° 2)**

- La quota ordinaria a carico dell'immobile relativamente al cosiddetto "CONDOMINIO CENTRUFFICI" ammonta a 104 €/mese;
- Alla data del 14 aprile 2022 risultavano insolute le quote ordinarie del "CONDOMINIO CENTRUFFICI" da gennaio 2022 ad aprile 2022 (non quantificate dall'Amministratore, ma pari a 416 € se – come pare di capire – si procedesse a moltiplicazione).
- Alla data del 14 aprile 2022 non risultavano deliberate ed in corso riscossione spese straordinarie nel "CONDOMINIO CENTRUFFICI", ma a quanto è dato capire esistevano spese del genere imputabili alla precedente gestione non oggetto di bollettazione (la nota è confusa).
- Alla data del 14 aprile 2022 il "CONDOMINIO CENTRUFFICI" era moroso nei confronti di alcuni fornitori di servizi (nella nota sono specificate le posizioni e si allude genericamente a compensazioni ed accordi).
- La quota ordinaria a carico dell'immobile per il cosiddetto "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" ammonta a 96,09 €/mese.
- Alla data del 14 aprile 2022 risultavano insolute le quote ordinarie del "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" da gennaio 2022 ad aprile 2022 per un importo di 384,36 €;
- La quota per spese straordinarie già deliberate ed in riscossione a carico dell'immobile è di 63 € con scadenza 1° giugno 2022.
- Alla data del 14 aprile 2022 nel "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" non risultavano deliberate spese straordinarie in attesa di bollettazione.
- Alla data del 14 aprile 2022 sussistevano posizioni moratorie del "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" per le quali l'Amministrazione ha già provveduto a transazioni con pagamenti rateali regolari, oggetto di bollette straordinarie già emesse ma di cui non è precisato l'importo.
- Alla data del 14 aprile 2022 sia il "CONDOMINIO CENTRUFFICI" che il "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" non erano coinvolti in vertenze giudiziarie.



➤ **Posto-auto n. 27 al 2° piano seminterrato censito come sub 210 (LOTTO DI VENDITA N° 3)**

- La quota ordinaria a carico dell'immobile relativamente al cosiddetto "CONDOMINIO CENTRUFFICI" ammonta a 16 €/mese;
- Alla data del 14 aprile 2022 risultavano insolute le quote ordinarie del "CONDOMINIO CENTRUFFICI" da gennaio 2022 ad aprile 2022 (non quantificate dall'Amministratore, ma pari a 64 € se – come pare di capire – si procedesse a moltiplicazione).
- Alla data del 14 aprile 2022 non risultavano deliberate ed in corso riscossione spese straordinarie nel "CONDOMINIO CENTRUFFICI, ma a quanto è dato capire esistevano spese del genere imputabili alla precedente gestione non oggetto di bollettazione (la nota è confusa).
- Alla data del 14 aprile 2022 il "CONDOMINIO CENTRUFFICI" era moroso nei confronti di alcuni fornitori di servizi (nella nota sono specificate le posizioni e si allude genericamente a compensazioni ed accordi).
- La quota ordinaria a carico dell'immobile per il cosiddetto "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" ammonta a 1,16 €/mese.
- Alla data del 14 aprile 2022 risultavano insolute le quote ordinarie del "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" da gennaio 2022 ad aprile 2022 per un importo di 4,64 €;
- Alla data del 14 aprile 2022 non risultavano deliberate ed in corso riscossione spese straordinarie nel "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1".
- Alla data del 14 aprile 2022 nel "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" non risultavano deliberate spese straordinarie in attesa di bollettazione.
- Alla data del 14 aprile 2022 sussistevano posizioni moratorie del "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" per le quali l'Amministrazione ha già provveduto a transazioni con pagamenti rateali regolari, oggetto di bollette straordinarie già emesse ma di cui non è precisato l'importo.
- Alla data del 14 aprile 2022 sia il "CONDOMINIO CENTRUFFICI" che il "CONDOMINIO IMPIANTI COMUNI G1 – G/8 – F/1" non erano coinvolti in vertenze giudiziarie.

~~~~~



## **2.12 Valutazione dei beni pignorati (criteri estimativi e detrazioni al prezzo)**

La metodologia estimativa adottata dall'esperto consiste nel criterio sintetico-comparativo.

Il settore immobiliare è attualmente caratterizzato da una fase di ristagno dei prezzi e di rallentamento delle transazioni.

La dottrina estimativa, ma anche l'esperienza comune, insegna che in queste condizioni il mercato delle locazioni diventa prevalente, con una sensibile lievitazione dei canoni di affitto.

Ne consegue, pertanto, che in rapporto all'attuale congiuntura, il criterio di stima analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi dispiegabili dal bene) tende a "sovrastimare" il reale valore di mercato dell'immobile, conducendo – quindi – a risultati meno attendibili.

A ciò si aggiungono le difficoltà connesse alla determinazione dell'appropriato saggio di capitalizzazione, potenzialmente foriere di errori di notevole entità.

La struttura di calcolo del criterio di stima analitico è tale, invero, che una lievissima variazione di questo parametro produce scostamenti sostanziali della valutazione.

Anche con tale metodo alternativo si pone sempre, peraltro, il problema di reperire valide indicazioni di mercato (canoni di locazione anziché prezzi di compravendita).

Queste, in sintesi, le ragioni che hanno indotto l'esperto a preferire il criterio di stima sintetico-comparativo.

Il criterio in parola si fonda sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato, rilevati all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della stima e sull'esistenza di un parametro tecnico di raffronto.

Trattasi, in buona sostanza, degli stessi principi alla base del cosiddetto "*market comparison approach*" (comparazione con un campione di dati, omogenei tra loro e al bene d'interesse, di cui è noto il recente prezzo di vendita).

Attesa la difficoltà operativa di utilizzare i prezzi risultanti dalle compravendite<sup>6</sup> ed alla luce della riscontrata pochezza di recenti transazioni aventi ad oggetto immobili sufficientemente simili a quello d'interesse, si è fatto riferimento alle proposte commerciali correnti.

Gli atti notarili ritrovati sono stati utilizzati come ulteriore elemento di verifica e controllo.

<sup>6</sup> A differenza degli annunci pubblicitari negli atti notarili ben di rado sono riportate informazioni sullo stato di conservazione (invero essenziali ai fini di una corretta valutazione estimativa).



Seguendo le classiche indicazioni dei testi di bibliografia<sup>7</sup> è stata adottata la “superficie commerciale ( $S_C$ )” quale parametro tecnico di confronto.

La “superficie commerciale” comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, l'intero spessore dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm), la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali (fino ad un massimo di 25 cm), e le superfici ponderate (o “ragguagliate”) delle eventuali pertinenze di proprietà esclusiva.

Nel caso in specie non esistono siffatte pertinenze (gli appartamenti sono privi di balconi e l'altro immobile d'interesse è un posto-auto).

In virtù di tutto quanto sopra, e in virtù dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, il calcolo della “superficie commerciale” si sviluppa come segue:

➤ LOTTO DI VENDITA N. 1 (appartamento int. 120 al 15° piano; estremi N.C.E.U. Napoli: sezione urbana VIC , foglio 9, particella 116 subalterno 125)

|                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile ( $S_U$ )                                                  | 45,00 mq        |
| - Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 49,50 mq        |
| - Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 0,00 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>49,50 mq</u> |

➤ LOTTO DI VENDITA N. 2 (appartamento int. 125 al 16° piano; estremi N.C.E.U. Napoli: sezione urbana VIC , foglio 9, particella 116 subalterno 130)

|                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile ( $S_U$ )                                                  | 45,00 mq        |
| - Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 49,50 mq        |
| - Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 0,00 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>49,50 mq</u> |

<sup>7</sup> Solo per citarne alcuni:

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinzenza Puglisi e L. Prestinzenza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.





➤ LOTTO DI VENDITA N. 3 (posto-auto n. 27 al 2° piano seminterrato; estremi N.C.E.U. Napoli: sezione urbana VIC , foglio 9, particella 116 subalterno 210)

|                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie utile ( $S_U$ )                                                  | 13,00 mq        |
| - Superficie lorda ( $S_L$ )                                                  | 13,00 mq        |
| - Superficie ragguagliata pertinenze esclusive ( $S_P$ )                      | 0,00 mq         |
| - <u>Superficie commerciale di riferimento (<math>S_C = S_L + S_P</math>)</u> | <u>13,00 mq</u> |

Stabilita la “superficie commerciale di riferimento (SC)”, il passo successivo è consistito nella determinazione del “più probabile valore medio di mercato” riferito all’unità di detta “superficie”.

Nell’intento di pervenire a questo valore sono state preliminarmente consultate le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona e gli annunci pubblicati su internet.

In allegato 21 sono riportate le numerose proposte commerciali rinvenute nell’ambito dell’indagine intrapresa (suddivise per tipologia di cespiti).

Tutte le inserzioni – giova precisarlo – si riferiscono ad immobili tipo ufficio ricadenti all’interno del Centro Direzionale, di quadratura paragonabile a quelle d’interesse, sprovvisti di posti-auto e liberi.

Il tutto, va da sé, al fine di minimizzare il ricorso a successivi coefficienti di aggiustamento.

Ponderate ragionevolmente tutte le informazioni acquisite, tenendo conto – cioè – delle differenti peculiarità degli immobili attualmente proposti in vendita, di un verosimile margine di trattativa<sup>8</sup> degli annunci ritrovati e del fatto che alcuni di questi alludono alla quadratura utile (notoriamente l’unica d’interesse sul mercato ma più piccola della “superficie commerciale”), l’esperto ritiene che il “più probabile valore unitario di mercato” riferibile alla tipologia di cespiti d’interesse sia il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO UFFICIO      1.550,00 €/m<sup>2</sup>

VALORE UNITARIO DI MERCATO POSTO-AUTO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA:      1.300 €/m<sup>2</sup>

<sup>8</sup> Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d’Italia, denominata “Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia” e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.



Entrambi i prescelti valori sono in linea con le più recenti quotazioni pubblicate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate per immobili tipo "ufficio" o "posto-auto" ricadenti in questo specifico ambito territoriale (cfr. schede riportate in ultimo nelle sezioni dedicate dell'allegato 21).

In data 26 luglio 2022, recentissimamente, con atto per Notaio Marco Marini di Napoli (rep. n° 5385) sono stati venduti in un'unica soluzione l'appartamento ubicato al 14° piano del medesimo grattacielo, un posto-auto al 2° piano seminterrato ed una cantinola al medesimo livello sottoposto.

Il prezzo dichiarato nell'atto è di 95.000 €.

All'atto è allegata la planimetria catastale dell'appartamento venduto.

L'immobile è speculare agli uffici d'interesse (stessa consistenza di due vani e bagno; stessa distribuzione interna; stessa dislocazione nell'ambito del grattacielo).

La relativa superficie lorda è sempre di 50 mq scarsi.

La superficie catastale dello stallo venduto (precisata nell'atto) è uguale alla superficie catastale del posto-auto d'interesse (13 mq).

In zone ove è difficile parcheggiare, i posti-auto in autorimesse collettive riguardati come pertinenze sono usualmente "ragguagliati" al 50%.

La superficie catastale della cantinola venduta (precisata nell'atto) è di 14 mq.

I locali ad uso sbarazzo sono tipicamente ponderati nella misura del 30%.

La superficie commerciale del compendio oggetto del ritrovato atto di compravendita è, dunque, di 60,7 mq circa.

Rapportando a quest'ultima il prezzo dichiarato nell'atto, si ritrae una quotazione di 1.565 €/mq che è "ingegneristicamente" uguale al valore unitario individuato dallo scrivente per gli uffici.

Ciò posto, ai parametri ritenuti rappresentativi del valore unitario medio di mercato della zona di una certa tipologia di immobili, occorre applicare dei coefficienti correttivi per tener conto delle ulteriori peculiarità intrinseche dei cespiti oggetto della stima.

I fattori presi in esame e i relativi coefficienti sono stati desunti dalla già citata bibliografia e sono compendati nella tabelle che seguono.

Lo schema delle correzioni apportate è conforme al dettato della Legge n° 132/2015.

Il coefficiente connesso alle problematiche di carattere urbanistico è stato assunto pari a 1 (alias deprezzamento nullo), poiché allo stato non si dispone di elementi attestanti la sussistenza di violazioni urbanistiche da rimuovere o regolarizzare.



Il coefficiente connesso allo stato di occupazione è stato assunto pari a 1 (alias deprezzamento nullo), poiché non sono stati rinvenuti contratti registrati ed il diritto d'uso a favore di \_\_\_\_\_ non è opponibile al futuro aggiudicatario.

Il coefficiente relativo agli oneri condominiali insoluti è stato ricavato analiticamente calcolando l'incidenza delle somme indicate dagli Amministratori Condominiale sul valore "normale" dei cespiti.

Nelle medesime tabelle sono stati altresì opportunamente distinti i coefficienti relativi:

- all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata nell'11% del valore "normale" degli immobili tipo ufficio e un po' meno per il posto-auto, in ragione delle incertezze legate all'irreperibilità della concessione edilizia e della pratica di agibilità e delle spese da affrontare per la predisposizione dell'Attestato Prestazione Energetica (solo per immobili uso ufficio).
- ai vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura (fattispecie ritenuta nel caso in specie insussistente o comunque non degna di valutazione).

Definito il coefficiente correttivo totale, per ciascun lotto di vendita il valore ricercato è stato quindi ricavato mediante la seguente formula:

$$V = V_{UM} \times S_C \times K$$

essendo:

- |                 |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V               | il valore del lotto;                                                                                                                                                            |
| V <sub>UM</sub> | l'individuato "più probabile valore unitario di mercato";                                                                                                                       |
| S <sub>C</sub>  | la "superficie commerciale" assunta a riferimento per ciascun lotto;                                                                                                            |
| K               | il coefficiente correttivo <u>totale</u> connesso alle peculiarità intrinseche del lotto e alle ulteriori decurtazioni previste dalle Leggi in materia di espropri immobiliari. |

Tutto ciò premesso si evidenzia partitamente quanto segue.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 1** (appartamento int. 120 al 15° piano censito come SUB 125)

**Tabella 1:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona – LOTTO N° 1

|                                                                                                                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                                                                                              | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: la prescelta quotazione "media" di zona ne tiene già conto                                                                                                       | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: 15° piano grattacielo con più ascensori                                                                                                                              | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota                                                                                                                                            | 1,000        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile (si reputa normale)                                                                                          | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: soddisfacente e commisurata alla quadratura immobiliare (si reputa normale)                                                                                 | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE IMMOBILE: standard per il tipo di fabbricati in zona                                                                                                                      | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard per il tipo di fabbricati in zona                                                                                                               | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: nel complesso accettabile ma con impianti elettrici da revisionare                                                                                            | 0,980        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota                                                                                                                                              | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: classico grattacielo del Centro Direzionale; accettabile stato di conservazione; l'isola G è favorevolmente ubicata rispetto all'entrata principale da Via Porzio | 1,050        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 11%                                                                                                                         | 0,890        |
| INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: esiste concessione ma è irreperibile; non risultano sopravvenute violazioni                                                                | 1,000        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: in base alle informazioni rese dagli Amministratori dei due Condominii di appartenenza                                                               | 0,990        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione                                                                            | 1,000        |
|                                                                                                                                                                                             | <b>0,906</b> |

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.550,00 \text{ €/m}^2 \times 49,50 \text{ m}^2 \times 0,906 = 69.512,85 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'immobile tipo ufficio distinto come int. 120 al 16° piano del grattacielo denominato "fabbricato G/8" del Centro Direzionale di Napoli, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come "sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 125, è di 70.000 € in cifra tonda.**



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2** (appartamento int. 125 al 16° piano censito come SUB 130)

**Tabella 2:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona – LOTTO N° 2

|                                                                                                                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                                                                                              | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: la prescelta quotazione "media" di zona ne tiene già conto                                                                                                       | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: 16° piano grattacielo con più ascensori                                                                                                                              | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: nessuna degna di nota                                                                                                                                            | 1,000        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: adeguata e commisurata alla configurazione dell'immobile (si reputa normale)                                                                                          | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: soddisfacente e commisurata alla quadratura immobiliare (si reputa normale)                                                                                 | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE IMMOBILE: standard per il tipo di fabbricati in zona                                                                                                                      | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: standard per il tipo di fabbricati in zona                                                                                                               | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: nel complesso discreto ma con impianti elettrici da revisionare                                                                                               | 0,980        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota                                                                                                                                              | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: classico grattacielo del Centro Direzionale; accettabile stato di conservazione; l'isola G è favorevolmente ubicata rispetto all'entrata principale da Via Porzio | 1,050        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 11%                                                                                                                         | 0,890        |
| INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: esiste concessione ma è irreperibile; non risultano sopravvenute violazioni                                                                | 1,000        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: in base alle informazioni rese dagli Amministratori dei due Condominii di appartenenza                                                               | 0,990        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione                                                                            | 1,000        |
|                                                                                                                                                                                             | <b>0,907</b> |

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.550,00 \text{ €/m}^2 \times 49,50 \text{ m}^2 \times 0,907 = 69.589,58 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per l'immobile tipo ufficio distinto come int. 125 al 16° piano del grattacielo denominato "fabbricato G/8" del Centro Direzionale di Napoli, censito al Catasto Fabbricati di detto comune come "sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 130, è di 70.000 € in cifra tonda.**



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3** (posto-auto n. 27 al 2° piano seminterrato censito come SUB 210)

**Tabella 3:** Coefficienti di adeguamento della quotazione unitaria media di zona – LOTTO N° 3

|                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: considerato libero                                                                                                                                                                                                                | 1,000        |
| QUADRATURA UTILE IMMOBILE: la prescelta quotazione "media" di zona ne tiene già conto                                                                                                                                                                         | 1,000        |
| DISLOCAZIONE IMMOBILE: 2° piano seminterrato raggiungibile da strada pubblica                                                                                                                                                                                 | 1,000        |
| VEDUTE E AFFACCI IMMOBILE: non rilevante                                                                                                                                                                                                                      | 1,000        |
| LUMINOSITA' IMMOBILE: non rilevante                                                                                                                                                                                                                           | 1,000        |
| QUALITA' DISTRIBUTIVA IMMOBILE: forma regolare (si reputa normale)                                                                                                                                                                                            | 1,000        |
| QUALITA' FINITURE IMMOBILE: non rilevante                                                                                                                                                                                                                     | 1,000        |
| DOTAZIONI IMPIANTISTICHE IMMOBILE: non rilevante                                                                                                                                                                                                              | 1,000        |
| STATO CONSERVAZIONE IMMOBILE: normale per la destinazione                                                                                                                                                                                                     | 1,000        |
| PERTINENZE CONDOMINIALI: nessuna degna di nota                                                                                                                                                                                                                | 1,000        |
| CARATTERISTICHE EDIFICIO: classico grattacielo del Centro Direzionale; accettabile stato di conservazione; l'isola G è favorevolmente ubicata rispetto all'entrata principale da Via Porzio, ma trattasi di circostanza irrilevante per la destinazione d'uso | 1,050        |
| RIDUZIONE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: 10%                                                                                                                                                                                           | 0,900        |
| INCIDENZA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: esiste concessione ma è irreperibile; non risultano sopravvenute violazioni                                                                                                                                  | 1,000        |
| INCIDENZA ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI: in base alle informazioni rese dagli Amministratori dei due Condominii di appartenenza                                                                                                                                 | 0,996        |
| INCIDENZA VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DI AGGIUDICATARIO: non si ritiene di dover apportare alcuna correzione                                                                                                                                              | 1,000        |
|                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>0,941</b> |

Sostituendo i valori trovati, si ottiene:

$$V = 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 13,00 \text{ m}^2 \times 0,941 = 15.902,90 \text{ €}$$

In conclusione: **il prezzo a base d'asta proposto dall'esperto per il posto-auto distinto come n. 27 al 2° piano seminterrato del grattacielo denominato "fabbricato G/8" del Centro Direzionale di Napoli, censito al Catasto Fabbricati di detto comune come "sezione urbana VIC, foglio 9, particella 116, subalterno 210, è di 16.000 € in cifra tonda.**

RF



### **2.13 Valutazione di quota indivisa per immobili pignorati pro quota**

La presente procedura non riguarda un pignoramento pro quota.

~~~~~

### **2.14 Regime patrimoniale del debitore esecutato**

La sig.ra \_\_\_\_\_ è tuttora nubile.

La dizione “stato libero” annotata nel certificato riportato in allegato 5 deve intendersi così, in ragione delle specifiche informazioni assunte dall'*esperto* presso il Comune di nascita della predetta.

~~~~~



### **3.0 SCHEDE SINTETICO-DESCRITTIVE DEI LOTTI DI VENDITA**

#### **➤ LOTTO DI VENDITA N° 1**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare tipo ufficio ubicata al 15° piano del grattacielo identificato come “fabbricato G/8” dell’isola “G” del complesso denominato Centro Direzionale di Napoli avente ingresso principale da Via Porzio.

L’unità immobiliare è distinta nell’ambito dell’edificio condominiale con il numero interno 120 e trae accesso dalla prima porta a destra lungo il corridoio che si trova a sinistra uscendo dagli ascensori.

Confinante: a nord con appartamento distinto come int. 119 (sub 124) allo stesso piano; a est con viale del Centro Direzionale; a sud con appartamento distinto come int. 113 (sub 118) allo stesso piano; a ovest con corridoio condominiale e con vano-ascensori

Attualmente riportata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, subalterno 125, categoria A/10.

La quadratura utile dell’immobile è di circa 45 mq, suddivisi in due vani, disimpegno e bagno.

Non esistono balconi, ma solo finestre.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto riproduce fedelmente l’odierna distribuzione interna.

Disabitata al momento del sopralluogo.

In accettabile stato di conservazione.

Pervenuta in proprietà al *debitore esecutato*, nubile, in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Luigi Ventrosini di Napoli in data 25 luglio 2017, rep. n° 6820, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/7/2017 ai nn. 21452/16273.

Il donante si è riservato il diritto d’uso, ma tale servitù non è opponibile al futuro aggiudicatario ai sensi dell’art. 2812 del Codice Civile.

Agli atti del Comune di Napoli risulta rubricata la licenza edilizia n° 311/1985 potenzialmente riconducibile al fabbricato comprendente l’immobile pignorato, ma l’attuale inaccessibilità dell’archivio comunale ove sono depositati i più antichi titoli edilizi ha precluso l’esperimento di tutte le necessarie verifiche del caso.

I documenti disponibili non evidenziano violazioni urbanistiche sopravvenute alla suddetta concessione.

Si ha notizia dell’esistenza di una pratica di agibilità, ma anche tale pratica risulta al momento irreperibile non potendosi quindi confermare il rilascio del certificato finale.

L’immobile fa parte di due distinti Condominii.





*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*

Dalle informazioni fornite dai due distinti Amministratori risulta che alla data del 14 aprile 2022 esistevano oneri condominiali insoluti per complessivi 812,32 €.

Dal Regolamento del “CONDOMINIO CENTRUFFICI” risulta che le unità immobiliari devono conservare la destinazione risultante dal certificato catastale.

**PREZZO-BASE PROPOSTO:** euro 70.000,00 (settantamila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 2**

Piena e intera proprietà di unità immobiliare tipo ufficio ubicata al 16° piano del grattacielo identificato come “fabbricato G/8” dell’isola “G” del complesso denominato Centro Direzionale di Napoli avente ingresso principale da Via Porzio.

L’unità immobiliare è distinta nell’ambito dell’edificio condominiale con il numero interno 125 e trae accesso dalla prima porta a destra lungo il corridoio che si trova a sinistra uscendo dagli ascensori.

Confinante: a nord con appartamento distinto come int. 126 (sub 131) allo stesso piano; a est con corridoio condominiale e con vano-ascensori; a sud con appartamento distinto come int. 123/124 (sub 310) allo stesso piano; a ovest con viale del Centro Direzionale.

Attualmente riportata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, subalterno 130, categoria A/10.

La quadratura utile dell’immobile è di circa 45 mq suddivisi in due vani, disimpegno e bagno.

Non esistono balconi, ma solo finestre.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto riproduce fedelmente l’odierna distribuzione interna.

Occupata da soggetto titolare di diritto d’uso, ma verosimilmente anche da terzi estranei senza titolo.

In discreto stato di conservazione.

Pervenuta in proprietà al *debitore esecutato*, nubile, in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Luigi Ventrosini di Napoli in data 25 luglio 2017, rep. n° 6820, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/7/2017 ai nn. 21452/16273.

Il donante si è riservato il diritto d’uso, ma tale servitù non è opponibile al futuro aggiudicatario ai sensi dell’art. 2812 del Codice Civile.

Agli atti del Comune di Napoli risulta rubricata la licenza edilizia n° 311/1985 potenzialmente riconducibile al fabbricato comprendente l’immobile pignorato, ma l’attuale inaccessibilità dell’archivio comunale ove sono depositati i più antichi titoli edilizi ha precluso l’esperimento di tutte le necessarie verifiche del caso.

I documenti disponibili non evidenziano violazioni urbanistiche sopravvenute alla suddetta concessione.

Si ha notizia dell’esistenza di una pratica di agibilità, ma anche tale pratica risulta al momento irreperibile non potendosi quindi confermare il rilascio del certificato finale.



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*

L'immobile fa parte di due distinti Condominii.

Dalle informazioni fornite dai due distinti Amministratori risulta che alla data del 14 aprile 2022 esistevano oneri condominiali insoluti per complessivi 800,36 €.

Dal Regolamento del "CONDOMINIO CENTRUFFICI" risulta che le unità immobiliari devono conservare la destinazione risultante dal certificato catastale.

**PREZZO-BASE PROPOSTO:** euro 70.000,00 (settantamila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015.



➤ **LOTTO DI VENDITA N° 3**

Piena e intera proprietà di posto-auto in autorimessa collettiva dislocata al secondo piano seminterrato del grattacielo identificato come “fabbricato G/8” dell’isola “G” del complesso denominato Centro Direzionale di Napoli avente ingresso principale da Via Porzio.

Il posto-auto è identificato all’interno dell’autorimessa con il n° 27 e si trova a ridosso del vano-ascensori.

Confinante: a nord con stallo n. 26 (sub 209); a est con corsia di manovra; a sud con stallo n. 28 (sub 211); a ovest con stallo n. 33 (sub 216) e con passetto di uscita dal vano-ascensori.

Attualmente riportato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti estremi salienti: sezione urbana VIC, foglio 9, particella 211, subalterno 210, categoria C/6.

Lo stallo è di forma rettangolare e misura circa 13 mq.

La planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto riproduce fedelmente lo stato dei luoghi.

Occupato da soggetto titolare di diritto d’uso, ma verosimilmente anche da terzi estranei senza titolo.

In accettabile stato di conservazione.

Pervenuto in proprietà al *debitore esecutato*, nubile, in virtù di atto di donazione rogato dal Notaio Luigi Ventrosini di Napoli in data 25 luglio 2017, rep. n° 6820, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 27/7/2017 ai nn. 21452/16273.

Il donante si è riservato il diritto d’uso, ma tale servitù non è opponibile al futuro aggiudicatario ai sensi dell’art. 2812 del Codice Civile.

Agli atti del Comune di Napoli risulta rubricata la licenza edilizia n° 311/1985 potenzialmente riconducibile al fabbricato comprendente l’immobile pignorato, ma l’attuale inaccessibilità dell’archivio comunale ove sono depositati i più antichi titoli edilizi ha precluso l’esperimento di tutte le necessarie verifiche del caso.

I documenti disponibili non evidenziano violazioni urbanistiche sopravvenute alla suddetta concessione.

Si ha notizia dell’esistenza di una pratica di agibilità, ma anche tale pratica risulta al momento irreperibile non potendosi quindi confermare il rilascio del certificato finale.



*Dott. Ing. Daniele Capuano  
Via Consalvo n° 8 - Napoli  
Cell.: 339/6896424  
Tel/Fax: 081/7148257*

L'immobile fa parte di due distinti Condominii.

Dalle informazioni fornite dai due distinti Amministratori risulta che alla data del 14 aprile 2022 esistevano oneri condominiali insoluti per complessivi 68,64 €.

Dal Regolamento del "CONDOMINIO CENTRUFFICI" risulta che le unità immobiliari devono conservare la destinazione risultante dal certificato catastale.

**PREZZO-BASE PROPOSTO:** euro 16.000,00 (sedicimila/00)

L'anzidetto prezzo-base tiene conto di tutti i fattori elencati nella Legge n° 132/2015.

~~~~~



#### **4.0 TRASMISSIONE DELL'ELABORATO PERITALE AGLI INTERESSATI**

In data 17 settembre 2022, l'*esperto* ha trasmesso l'elaborato peritale ai seguenti soggetti:

- 
- 
- 
- 

La trasmissione al *debitore esecutato* ed all'*utente* è stata fatta a mezzo di raccomandata A/R a pronta consegna (unica poichè i predetti risultano risiedere nello stesso immobile).

Le trasmissioni agli altri soggetti sono state effettuate a mezzo di posta elettronica certificata.

In data 3 ottobre 2022 la relazione completa di allegati è stata altresì trasmessa a mezzo PEC all'Avv. [nome] difensore costituito del *creditore intervenuto*).

In allegato 22 sono riportate le ricevute comprovanti l'operazione.

~~\_\_\_\_\_~~

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, l'*esperto* resta a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Napoli, 4 ottobre 2022

L'*esperto*  
Dott. Ing. Daniele Capuano

