

**Tribunale di Napoli**  
**XIV<sup>^</sup> SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** N° R.G.E. 844/2000

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano

**CREDITORE PROCEDENTE:** PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A.

**DEBITORE ESECUTATO:** 

**CREDITORI NON INTERVENUTI:** -

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**

## 1.0 PREMESSE

In virtù dei provvedimenti emessi dal Giudice dell'Esecuzione in data 4/11/2017 e 6/2/2018, con cui è stata autorizzata l'estromissione di taluni cespiti, la presente relazione si limita ai seguenti immobili (la notazione identificativa e le descrizioni corrispondono a quelle riportate nell'atto di pignoramento trascritto il 7/8/2000 ai nn. 18524/12312):

➤ LETTERA A

Locale commerciale occupante l'intero piano terra di fabbricato sito in Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, denunciato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 5217B del 1984, censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 38.

➤ LETTERA D

Autorimessa a piano terra distinta col numero 12, di 17 mq, sita in Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 12.

➤ LETTERA E

Autorimessa a piano terra distinta col numero 13, di 17 mq, sita a Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 13.

➤ LETTERA M

Appartamento di due vani e accessori distinto come interno 24 al V° piano dello stabile sito in Napoli al Viale Laura - Pianura, denunciato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 3113 del 1978.

➤ LETTERA O

Autorimessa a piano terra distinta col numero 5 sita in Napoli alla Via Vecchia 2<sup>a</sup> Traversa - Pianura, denunciata per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 4214 del 1981.

Tutti gli anzidetti immobili sono stati visionati.

Non sono stati mai frapposti ostacoli all'accesso.

In fase di sopralluogo sono stati sempre ritualmente identificati i soggetti rinvenuti *in loco* (talora diretti detentori, talaltra no).

## 2.0 MANDATO CONFERITO ALL'ESPERTO

Nelle pagine seguenti saranno esaminati separatamente, e secondo l'ordine con cui sono stati formulati, i diversi punti del mandato.

In via preliminare si rende necessario precisare quanto segue:

- La presente procedura esecutiva immobiliare è stata promossa in danno di [redacted] e riguarda svariati cespiti.
- L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 7 agosto 2000 ai nn. 18524/12312 a favore di "CREDITO ITALIANO S.p.A." e contro i su generalizzati [redacted], in modo variegato a seconda dell'immobile.

In allegato 1 alla presente relazione è riportata la nota di trascrizione del titolo esecutivo (gli immobili innanzi elencati sono stati opportunamente evidenziati).

- I su generalizzati [redacted] hanno contratto matrimonio a Napoli in

In allegato 2 alla presente relazione è riportato l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli, corredato di annotazioni marginali.

Dal Certificato non risultano annotazioni, dovendosi pertanto ritenere che al momento del matrimonio, avvenuto [redacted] scelsero il regime della comunione legale.

- L'esecutato [redacted] senza fare testamento, lasciando a sè – quali unici eredi – [redacted] e i figli nati durante il matrimonio [redacted] ([redacted])

Non risulta trascritta alcuna denuncia di successione.

In data 24/1/2012 (ai nn. 1963/1600) è stata trascritta l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore [redacted].

Nella nota non sono specificati immobili e nemmeno quote ereditarie.

≈≈≈

<sup>1</sup> La circostanza è attestata dal certificato che si rinviene agli atti della procedura.

## 2.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C.

Agli atti della procedura risultano depositate svariate antiche certificazioni a firma [REDACTED] Notaio in Napoli, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Se ne riepilogano partitamente risultanze e criticità.

### ➤ LETTERA A

Così individuato nell'atto di pignoramento: Locale commerciale occupante l'intero piano terra di fabbricato sito in Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, denunciato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 5217B del 1984, censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 38.

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.

Il Notaio relatore riferisce che l'immobile è stato acquistato dal [REDACTED] a [REDACTED] ma NON precisa che al momento di tale acquisto il [REDACTED] in regime di comunione legale [REDACTED].

I dati catastali indicati dal Notaio relatore rispecchiano la situazione del momento in cui è stata redatta la certificazione (anno 2001), e corrispondono a quelli indicati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione (sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 38).

I luoghi sono stati successivamente modificati (sia come configurazione, sia come destinazione d'uso).

A tali modifiche dello stato di fatto sono susseguite delle variazioni catastali (invero più d'una).

Il "subalterno 38" menzionato nel titolo esecutivo è stato soppresso a seguito di frazionamento.

Il terraneo originariamente pignorato ("sub 38") corrisponde agli immobili attualmente censiti come "sub 41", "sub 43" e "sub 44", tra loro fisicamente separati.

### ➤ LETTERA D

Così individuato nell'atto di pignoramento: Autorimessa a piano terra distinta col numero 12, di 17 mq, sita in Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 12.

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.

Il Notaio relatore riferisce che l'immobile è stato acquistato dal [REDACTED] in data [REDACTED] ma **NON precisa** che al momento di tale acquisto il [REDACTED] era coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED]

I dati catastali menzionati dal Notaio relatore sono esatti, corrispondono a quelli indicati nel titolo esecutivo (e nella relativa nota di trascrizione) e sono **tuttora attuali**.

➤ LETTERA E

Così individuato nell'atto di pignoramento: Autorimessa a piano terra distinta col numero 13, di 17 mq, sita a Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 13.

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.

Il Notaio relatore riferisce che l'immobile è stato acquistato dal [REDACTED] in data [REDACTED] ma **NON precisa** che al momento di tale acquisto il [REDACTED] era coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED]

Gli estremi catastali menzionati dal Notaio relatore sono esatti, corrispondono a quelli indicati nel titolo esecutivo (e nella relativa nota di trascrizione) e sono **tuttora attuali**.

➤ LETTERA M

Così individuato nell'atto di pignoramento: Appartamento di due vani e accessori distinto come interno 24 al V° piano dello stabile sito in Napoli al Viale Laura - Pianura, denunciato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 3113 del 1978.

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.

La provenienza risultante dalla certificazione notarile è affetta da refuso (l'atto di acquisto a favore dell'*esecutata* [REDACTED] è stato rogato dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).

Gli indicati estremi della trascrizione sono corretti.

Il Notaio relatore **NON precisa** che al momento dell'acquisto la [REDACTED] era coniugata in regime di comunione legale con il [REDACTED].

I dati catastali indicati dal Notaio relatore si riferiscono alla scheda di accatastamento provvisoria 3113 del 1978 menzionata nel titolo esecutivo (e nella relativa nota di trascrizione).

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti: sez. PIA, foglio 10, particella 622, subalterno 25.

L'associazione di tali estremi alla scheda 3113 del 1978 è stata verificata dall'esperto.

A quanto è dato capire dai documenti d'archivio acquisiti al Catasto, tale associazione risale agli anni '80 del secolo scorso (dalle visure censuarie storiche risulta, peraltro, che l'immobile era già così censito all'impianto meccanografico del 1987).

Alla certificazione notarile datata 2001 non è allegata una visura storica dell'epoca, risultando quindi impossibile stabilire perché il Notaio relatore fece riferimento alla scheda di accatastamento provvisorio e non già agli estremi catastali definitivi (a quel tempo verosimilmente già attribuiti).

➤ LETTERA O

Così individuato nell'atto di pignoramento: Autorimessa a piano terra distinta col numero 5 sita in Napoli alla Via Vecchia 2<sup>a</sup> Traversa - Pianura, denunciata per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 4214 del 1981.

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.

Il Notaio relatore riferisce che l'immobile è stato donato alla [REDACTED] in data [REDACTED], mentre invece dall'indicata nota di trascrizione risulta una compravendita.

L'imprecisione è importante, poiché al momento di tale acquisto la [REDACTED] era coniugata in regime di comunione legale con il [REDACTED].

I dati catastali indicati dal Notaio relatore si riferiscono ancora alla scheda di accatastamento provvisoria 4214 del 1981 menzionata nel titolo esecutivo (e nella relativa nota di trascrizione).

Gli estremi catastali attuali sono i seguenti: sez. PIA, foglio 10, particella 1224, subalterno 5.

L'associazione di tali estremi alla scheda 4214 del 1981 è verificata dall'esperto.

A quanto è dato capire dai documenti d'archivio acquisiti al Catasto, tale associazione risale agli anni '80 del secolo scorso (dalle visure censuarie storiche risulta, peraltro, che l'immobile era già così censito all'impianto meccanografico del 1987).

Alla certificazione notarile datata 2001 non è allegata una visura storica dell'epoca, risultando quindi impossibile dire perché il Notaio relatore fece riferimento alla scheda di accatastamento provvisorio e non già agli estremi catastali definitivi (a quel tempo verosimilmente già attribuiti).

≈≈≈

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

I beni pignorati sono molteplici e consistono, tutti, in fabbricati di tipo urbano.

### > LETTERA A

Così individuato nell'atto di pignoramento: Locale commerciale occupante l'intero piano terra di fabbricato sito in Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 38 (ex scheda 5217B del 1984).

Nell'atto di pignoramento la proprietà del cespite è [REDACTED]

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata solo contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota 1/1.

L'immobile in oggetto è pervenuto al [REDACTED] in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] allorquando il [REDACTED] è risultava coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED]

Il pignoramento è stato quindi trascritto per un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato [REDACTED]

Il subalterno 38 indicato nel titolo esecutivo trascritto il 7/8/2000 oggi non esiste più, in ragione delle variazioni (fisiche e catastali) intervenute successivamente al pignoramento.

Si riepilogano tali variazioni, così come risultati dalle visure censuarie storiche<sup>2</sup> riportate nell'allegato 3:

- In data 5/10/2011, a seguito di variazione della destinazione d'uso (e conseguente modifica della categoria catastale), il subalterno 38 è stato soppresso ed ha originato il subalterno 40.
- In data 9/1/2014, a seguito di "divisione - diversa distribuzione spazi interni", il subalterno 40 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 41 e 42.
- In data 22/1/2014, a seguito di altra "divisione - diversa distribuzione spazi interni", il subalterno 42 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 43 e 44.

I suddetti "sub 41", "sub 43" e "sub 44" corrispondono a immobili fisicamente separati, muniti di accesso indipendente.

In allegato 4 sono riportate le relative planimetrie attualmente depositate in catasto.

<sup>2</sup> Si evidenzia, per giusta completezza, che in tutti i certificati censuari, l'annotazione "più antica" rimanda alla scheda di accatastamento 5217B del 1984 menzionata nel titolo esecutivo, a cui è stato poi associato il "sub 38".

In calce all'allegato 4 è altresì opportunamente riportata la planimetria catastale dell'originario "sub 38".  
La sagoma lorda dell'antico terraneo censito come "sub 38" non è variata; il locale originario è stato solo internamente frazionato.

Il locale terraneo pignorato (illo tempore accatastato come "sub 38") comprende, di fatto, gli immobili attualmente censiti al catasto fabbricati di Napoli come:

- sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 41
- sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 43
- sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 44

Si evidenzia da subito che tutti gli operati frazionamenti sono stati attuati senza alcun titolo su un immobile costruito abusivamente, per il quale è stata presentata domanda di condono a tutt'oggi inevasa. E' noto che non sono generalmente ammesse modifiche su immobili in attesa di condono, vieppiù quando – come nel caso in specie – le modifiche comportano uno stravolgimento del manufatto oggetto della domanda di condono.

Il locale terraneo pignorato comprendente gli odierni "sub 41", "sub 43" e "sub 44" confina:

- a nord con cortile condominiale antistante il fabbricato e con altri immobili ricadenti su particella 898 del foglio 10 del Catasto Fabbricati (sub 1, sub 17 e sub 18);
- a est con cortile condominiale antistante il fabbricato e con area scoperta non pertinenziale corrispondente alla particella 869 del foglio 91 del Catasto Terreni;
- a sud con suolo corrispondente alla particella 1070 del foglio 91 del Catasto Terreni.

➤ LETTERA D

Così individuato nell'atto di pignoramento: Autorimessa a piano terra distinta col numero 12, di 17 mq, sita in Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 12.

Nell'atto di pignoramento la proprietà del cespite è [REDACTED]

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata solo contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota 1/1.



L'immobile in oggetto è pervenuto al [redacted] in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] in data [redacted], allorquando il [redacted] risultava coniugato in regime di comunione legale con la [redacted]

Il pignoramento è stato quindi trascritto per un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato [redacted]

I dati catastali attuali del cespite corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 12.

In allegato 5 e in allegato 6 sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto.

L'autorimessa pignorata confina:

- a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 11;
- a est con viale scoperto di accesso;
- a sud con altra autorimessa similare censita come subalterno 13.

➤ LETTERA E

Così individuato nell'atto di pignoramento: Autorimessa a piano terra distinta col numero 13, di 17 mq, sita in Napoli, località Pianura, alla Via Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 13.

Nell'atto di pignoramento la proprietà del cespite [redacted]

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata solo contro [redacted] per il diritto di proprietà e per la quota 1/1.

L'immobile in oggetto è pervenuto al [redacted] in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] in data [redacted], allorquando il [redacted] risultava coniugato in regime di comunione legale con la [redacted]

Il pignoramento è stato quindi trascritto per un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato [redacted]

I dati catastali attuali del cespite corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 13.

In allegato 7 e in allegato 8 sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto.

L'autorimessa pignorata confina:

- a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 12;
- a est con viale scoperto di accesso;
- a sud con altra autorimessa similare censita come subalterno 14.

➤ LETTERA M

Così individuato nell'atto di pignoramento: Appartamento di due vani e accessori distinto come interno 24 al V° piano dello stabile sito in Napoli al Viale Laura - Pianura, denunciato per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 3113 del 1978.

Nell'atto di pignoramento la proprietà del cespite è ascritta [REDACTED]

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata solo [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota 1/1.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] , allorquando la [REDACTED] risultava coniugata in regime di comunione legale con il [REDACTED]

Il pignoramento è stato quindi trascritto per un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED]

I dati catastali attuali del cespite, attribuiti d'ufficio in epoca anteriore al pignoramento, sono i seguenti: sez. PIA, foglio 10, particella 622, subalterno 25.

In allegato 9 e in allegato 10 sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto.

La vicenda catastale è stata approfonditamente esaminata.

L'immobile in parola deriva dalla scheda 3113 del 1978.

Tale derivazione non risulta dal certificato censuario, ma l'esperto ha acquisito tutti i documenti che lo dimostrano<sup>3</sup> (tra cui una migliore planimetria catastale in cui si leggono meglio l'annotazione 3113 e l'anno 1978).

Le incongruenti annotazioni della visura saranno commentate nel prosieguo, nella sezione all'uopo dedicata (paragrafo 2.4).

---

<sup>3</sup> Non allegati per brevità.

L'appartamento pignorato confina:

- a nord con ballatoio di piano e con altro appartamento ubicato al V° piano censito come subalterno 24;
- a est con cortile a piano strada;
- a ovest con altro appartamento ubicato al V° piano censito come subalterno 26.

L'indirizzo esatto odierno è Via Nabucco n° 20.

➤ LETTERA O

Così individuato nell'atto di pignoramento: Autorimessa a piano terra distinta col numero 5 sita in Napoli alla Via Vecchia 2<sup>a</sup> Traversa - Pianura, denunciata per l'accatastamento all'UTE di Napoli con scheda 4214 del 1981.

Nell'atto di pignoramento la proprietà del cespite è ascrivita [REDACTED].

La trascrizione del pignoramento è stata effettuata solo contro [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota 1/1.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], allorquando la [REDACTED] risultava coniugata in regime di comunione legale con il [REDACTED].

Il pignoramento è stato quindi trascritto per un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED].

I dati catastali attuali del cespite, attribuiti d'ufficio in epoca anteriore al pignoramento, sono i seguenti: sez. PIA, foglio 7, particella 1224, subalterno 5.

In allegato 11 e in allegato 12 sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria attualmente depositata agli atti del Catasto.

La vicenda catastale è stata approfonditamente esaminata.

L'immobile in parola deriva dalla scheda 4214 del 1981.

Tale derivazione non risulta dal certificato censuario, ma l'esperto ha acquisito tutti i documenti che lo dimostrano<sup>4</sup> (si evidenzia, al riguardo, che in calce alla planimetria catastale risulta proprio l'annotazione 4214 e la data di presentazione del 1981).

---

<sup>4</sup> Non allegati per brevità.

L'autorimessa pignorata confina:

- a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 4;
- a est con altra autorimessa similare censita come subalterno 6;
- a sud con area scoperta da cui trae accesso, censita come particella 1594 del foglio 66 del Catasto Terreni.

L'indirizzo esatto odierno è Via Ignazio Silone n° 4A.

~\*~\*~

Tenuta presente l'esigenza di assicurare la maggiore appetibilità dei beni (e, quindi, l'inopportunità di procedere a irrazionali suddivisioni foriere solo della riduzione delle attuali consistenze e/o della costituzione di servitù di passaggio), ravvisata l'impossibilità di mantenere in essere i frazionamenti eseguiti in maniera abusiva su immobili oggetto di domanda di condono inevasa, e rilevata la concreta indipendenza funzionale dei vari cespiti pignorati, sono stati individuati separati lotti di vendita così costituiti:

➤ **LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)**

Locale commerciale occupante l'intero piano terra di fabbricato sito in Napoli alla Via Domenico Padula n° 119, allo stato impropriamente e abusivamente frazionato in tre locali indipendenti, autonomamente censiti al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterni 41, 43 e 44.

Confinante nell'insieme:

- a nord con cortile condominiale antistante il fabbricato e con altri immobili ricadenti su particella 898 del foglio 10 del Catasto Fabbricati (sub 1, sub 17 e sub 18);
- a est con cortile condominiale antistante il fabbricato e con area scoperta non pertinenziale corrispondente alla particella 869 del foglio 91 del Catasto Terreni;
- a sud con suolo corrispondente alla particella 1070 del foglio 91 del Catasto Terreni.

➤ **LOTTO N. 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

Autorimessa a piano terra sita in Napoli alla Via Domenico Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 12.

Confinante:

- a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 11;
- a est con viale scoperto di accesso;
- a sud con altra autorimessa similare censita come subalterno 13.

➤ **LOTTO N. 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

Autorimessa a piano terra sita in Napoli alla Via Domenico Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 13.

Confinante:

- a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 12;
- a est con viale scoperto di accesso;
- a sud con altra autorimessa similare censita come subalterno 14.

➤ **LOTTO N. 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

Appartamento di due vani e accessori distinto come interno 24 al V° piano dello stabile sito in Napoli alla Via Nabucco n. 20, censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 622, subalterno 25.

Confinante:

- a nord con ballatoio di piano e con altro appartamento ubicato al V° piano censito come subalterno 24;
- a est con cortile a piano strada;
- a ovest con altro appartamento ubicato al V° piano censito come subalterno 26.

➤ **LOTTO N. 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

Autorimessa a piano terra sita in Napoli alla Via Ignazio Silone n. 4A, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 7, particella 1224, subalterno 5.

Confinante:

- a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 4;
- a est con altra autorimessa similare censita come subalterno 6;
- a sud con area scoperta da cui trae accesso, censita come particella 1594 del foglio 66 del Catasto Terreni;

≈≈≈

### **2.3 Descrizione dei beni pignorati**

Nel prosieguo saranno sinteticamente descritti i LOTTI DI VENDITA come innanzi individuati, ubicati tutti nel quartiere Pianura del Comune di Napoli.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alle fotografie riportate in allegato 13 (la foto n. 1 è una ripresa d'inquadramento territoriale in cui è stata evidenziata l'ubicazione dei vari lotti; le restanti sono state opportunamente suddivise per lotti).

#### **➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento) - Foto numerate da 2 a 35**

Trattasi di unità immobiliare a uso commerciale, tipo "magazzino" (la via pubblica non è proprio vicina, sicchè non è possibile parlare di "negozio").

L'immobile è ubicato al piano terra di un grosso edificio in cemento armato, prevalentemente adibito all'uso residenziale, ubicato alla fine del vialetto che si dirama a sinistra della stradina privata ad uso comune distinta come civico 119 di Via Padula.

L'immobile pignorato è attualmente suddiviso in tre locali, fisicamente separati e autonomamente censiti ("sub 41", "sub 43" e "sub 44").

Due sono attualmente adibiti a laboratorio artigianale ("sub 41" e "sub 43"); uno è utilizzato a mò di deposito ("sub 44").

La quadratura complessiva dell'immobile pignorato (comprendente gli attuali "sub 41", "sub 43" e "sub 44") ammonta a 540 mq circa.

Le aree dei singoli locali sono grossomodo le seguenti:

- "sub 41": 330 mq
- "sub 43": 150 mq
- "sub 44": 60 mq

L'altezza interna è dappertutto di circa 3,5 metri.

Ai due locali-laboratori si accede dal piccolo cortile antistante al fabbricato (su cui prospetta anche l'androne del palazzo).

A quanto è dato capire dall'antica planimetria catastale (che invero corrisponde a quella allegata alla domanda di condono), dei tre varchi prospicienti sull'anzidetto cortile, solo uno è sempre esistito: quello oggi asservito al "sub 43" (a sinistra del portone del palazzo, guardando la facciata principale).

I varchi in parola sono tutti corredati da saracinesche metalliche motorizzate con "apertura a chiave", ma una è fattivamente in disuso, essendo stata murata dall'interno (lato "sub 41").

Al locale-deposito si accede dall'area scoperta posta sul lato est del fabbricato.

L'apertura è stata chiaramente realizzata *ex novo*, all'esito della creazione del locale (scaturito dall'ultimo frazionamento in ordine di tempo).

Sull'anzidetta area scoperta prospetta, altresì, un altro varco di accesso al locale-laboratorio censito come "sub 43" (anch'esso di sicura "nuova realizzazione").

Tali "nuove" aperture sono chiuse da portoni in ferro "a battente".

L'area scoperta posta sul lato est del fabbricato NON E' una pertinenza dell'immobile pignorato (alias dell'originario "sub 38"), e neppure del fabbricato condominiale.

La stessa ricade su altra e diversa particella catastale.

Non si ha notizia di diritti di passaggio ritualmente trascritti a favore dell'immobile pignonato.

L'attuale condizione dei luoghi è ben rappresentata dalle planimetrie catastali dei "sub 41, "sub 43" e "sub 44" riportate in allegato 4.

Entrambi i locali-laboratori sono attrezzati con bagni e altri ambienti di servizio, ricavati in manufatti in muratura ribassati.

La posizione di alcuni di questi manufatti non corrisponde a quella segnata nelle planimetrie, ma la vicenda è obiettivamente irrilevante, trattandosi di opere interne e in ragione delle altre ben più importanti criticità (frazionamento abusivo di un locale oggetto di domanda di condono non ancora evasa).

Il locale-deposito consiste in un unico vano di forma pressochè rettangolare (il bagnetto raffigurato nella planimetria catastale non esiste).

Tutti i locali sono rifiniti come d'uso negli ambienti per civile abitazione (pavimenti in grès; paramenti murari tinteggiati con pitture di tipo lavabile; infissi interni in legno; finestre in legno o in ferro talora corredate da grate metalliche esterne).

Tutti i locali sono attrezzati con l'impianto elettrico (forza motrice e d'illuminazione) e l'impianto idrico-sanitario (nel deposito v'è solo un lavabo).

Tutti i locali sono sprovvisti di impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione dei due locali-laboratori può ritenersi senz'altro accettabile.



Il locale-deposito versa in condizioni decisamente peggiori.

Gli impianti elettrici sono realizzati dappertutto con canaline a vista e plafoniere al neon.

Non sono state riscontrate particolari criticità, ma si rendono certamente necessari interventi di revisione (in particolare nel locale-deposito).

L'immobile è sprovvisto di un Attestato di Prestazione Energetica (dal contratto di locazione relativo al laboratorio censito come "sub 43", risulta che solo questo locale è provvisto dell'A.P.E.).

Tale "Attestato" si renderà certamente necessario quando sarà ripristinato l'originario stato dei luoghi, se verrà impiantata un'attività di tipo produttivo con permanenza di persone.

Considerata l'assenza di impianti di riscaldamento e la quadratura complessiva del locale, il costo per la predisposizione di siffatto "Attestato" (unico e generale) da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 650 € circa, ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

L'esperto ha contattato l'attuale Amministratore P.T. del fabbricato comprendente l'immobile pignorato.

Le informazioni assunte sono compendiate nella nota riportata nella sezione dedicata dell'allegato 14.

A quanto è dato capire dal documento, le pertinenze condominiali consistono unicamente nel vialetto e nel cortile asserviti al fabbricato di appartenenza.

I luoghi ricadono ai margini dell'abitato di Pianura.

Il contesto sociale, certamente popolare, è prettamente residenziale (i negozi sono alquanto rari).

La strada "Via Padula" è servita da mezzi pubblici.

Nelle immediate vicinanze si trovano gli svincoli della tangenziale e "Via Provinciale Montagna Spaccata" (che è l'arteria principale della zona, di collegamento con Napoli e con altri centri del circondario).

➤ **LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento) - Foto numerate da 36 a 40**

Trattasi di unità immobiliare tipo "box-auto".

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica con struttura mista (c.a. e muratura), a un solo livello fuori terra e comprendente solo locali del genere, fisicamente ubicato in fondo alla stradina privata ad uso comune distinta come civico 119 di Via Padula.

Al cespite pignorato si accede dalla sesta porta contando a partire dai box posti sul lato destro del viale specificatamente asservito all'anzidetta costruzione.

Non sono state rinvenute targhe distintive (dal titolo di provenienza<sup>5</sup> e dall'atto di pignoramento risulta, invero, che il locale d'interesse sarebbe distinto come interno 12).

L'immobile pignorato consiste in un unico vano di forma pressochè rettangolare.

La quadratura utile è di circa 17 mq.

L'altezza interna è di 3,1 m.

L'attuale condizione dei luoghi è ben rappresentata dalla planimetria catastale riportata in allegato 6.

Il varco di accesso è chiuso da una saracinesca metallica motorizzata con "apertura a chiave".

Il pavimento è rifinito con mattonelle in grès.

Le pareti sono tinteggiate.

Il soffitto è "al rustico".

Il locale è attrezzato con l'impianto elettrico.

Lo stato di conservazione è accettabile e commisurato alla destinazione d'uso.

L'impianto elettrico non è certamente conforme alle più recenti norme di settore.

Per questo tipo di locali (autorimesse) non è generalmente richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. D.M. 26/6/2015 "Linee Guida").

A fronte di specifica richiesta dell'esperto, l'Amministratore dell'attiguo più grosso edificio<sup>6</sup> servito dalla stessa stradina facente capo a Via Padula ha inteso precisare che il corpo di fabbrica comprendente le autorimesse non fa parte del "condominio" da Lui amministrato (cfr. nota riportata in allegato 14).

Non si è in grado di dire se esiste altro e diverso "condominio".

Il corpo di fabbrica comprendente l'autorimessa pignorata risulta "aggraffato" all'area scoperta attualmente censita come particella 869 del foglio 91 del catasto terreni (cfr. estratto di mappa riportato in allegato 15).

Dal titolo di provenienza<sup>2</sup> a favore dell'esecutato risulta, però, che erano esplicitamente esclusi dalla compravendita tutti gli spazi scoperti circostanti ai fabbricati.

I luoghi ricadono ai margini dell'abitato di Pianura.

Il contesto sociale, certamente popolare, è prettamente residenziale (i negozi sono alquanto rari).

La strada "Via Padula" è servita da mezzi pubblici.

<sup>5</sup> Atto per Notaio [redacted] trascritto in data 1/8/1998 ai nn. 15086/10254.

<sup>6</sup> Comprendente l'immobile pignorato individuato con "lettera A" dall'atto di pignoramento.

Nelle immediate vicinanze si trovano gli svincoli della tangenziale e "Via Provinciale Montagna Spaccata" (che è l'arteria principale della zona, di collegamento con Napoli e con altri centri del circondario).

➤ **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento) - Foto numerate da 41 a 46**

Trattasi di unità immobiliare tipo "box-auto".

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica con struttura mista (c.a. e muratura), a un solo livello fuori terra e comprendente solo locali del genere, fisicamente ubicato in fondo alla stradina privata ad uso comune distinta come civico 119 di Via Padula.

Al cespite pignorato si accede dalla settima porta contando a partire dai box posti sul lato destro del viale specificatamente asservito all'anzidetta costruzione.

Non sono state rinvenute targhe distintive (dal titolo di provenienza<sup>7</sup> e dall'atto di pignoramento risulta, invero, che il locale d'interesse sarebbe distinto come interno 13).

L'immobile pignorato consiste in un unico vano di forma pressochè rettangolare.

La quadratura utile è di circa 17 mq.

L'altezza interna è di 3,1 m.

Un'ampia zona del locale (grossomodo circa 13 mq) è occupata da un soppalco realizzato con struttura metallica che riduce l'altezza utile a 2,1 metri (nei fatti, solo la zona immediatamente a tergo dell'ingresso è a tutt'altezza).

L'attuale condizione dei luoghi è ben rappresentata dalla planimetria catastale riportata in allegato 8 (nel grafico non è raffigurato il soppalco, ma trattasi di incongruenza oggettivamente irrilevante ancorchè la struttura è facilmente rimovibile).

Il varco di accesso è chiuso da un portone in ferro del tipo "a battente".

Il pavimento è rifinito con mattonelle in grès.

I muri e il soffitto sono tinteggiati.

Il locale è attrezzato con l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

Lo stato di conservazione è accettabile e commisurato alla destinazione d'uso.

L'impianto elettrico non è certamente conforme alle più recenti norme di settore.

---

<sup>7</sup> Atto per Notaio ██████████ trascritto in data 1/8/1998 ai nn. 15086/10254.

Per questo tipo di locali (autorimesse) non è generalmente richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. D.M. 26/6/2015 "Linee Guida").

A fronte di specifica richiesta dell'esperto, l'Amministratore dell'attiguo più grosso edificio<sup>8</sup> servito dalla stessa stradina facente capo a Via Padula ha inteso precisare che il corpo di fabbrica comprendente le autorimesse non fa parte del "condominio" da Lui amministrato (cfr. nota riportata in allegato 14).

Non si è in grado di dire se esiste altro e diverso "condominio".

Il corpo di fabbrica comprendente l'autorimessa pignorata risulta "aggraffato" all'area scoperta attualmente censita come particella 869 del foglio 91 del catasto terreni (cfr. estratto di mappa riportato in allegato 15).

Dal titolo di provenienza<sup>9</sup> a favore dell'esecutato risulta, però, che erano esplicitamente esclusi dalla compravendita tutti gli spazi scoperti circostanti ai fabbricati.

I luoghi ricadono ai margini dell'abitato di Pianura.

Il contesto sociale, certamente popolare, è prettamente residenziale (i negozi sono alquanto rari).

La strada "Via Padula" è servita da mezzi pubblici.

Nelle immediate vicinanze si trovano gli svincoli della tangenziale e "Via Provinciale Montagna Spaccata" (che è l'arteria principale della zona, di collegamento con Napoli e con altri centri del circondario).

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento) - Foto numerate da 47 a 63**

Trattasi di unità immobiliare di tipo "residenziale".

L'immobile è ubicato al quinto piano di un grosso edificio prevalentemente adibito all'uso abitativo, distinto come civico 20 di Via Nabucco.

Le caratteristiche del fabbricato sono quelle tipiche dell'edilizia per civile abitazioni (strutture portanti in cemento armato; solai latero-cementizi; tamponature perimetrali in laterizio).

Parimenti tipiche sono le finiture interne del palazzo (androne pavimentato in marmo; ballatoi di piano rifiniti in grès; rampanti in travertino; pareti delle casse-scala tinteggiate).

La scala è unica ed è servita da ascensore.

---

<sup>8</sup> Comprendente l'immobile pignorato individuato con "lettera A" dall'atto di pignoramento.

<sup>9</sup> Atto per Notaio ██████████ trascritto in data 1/8/1998 ai nn. 15086/10254.

Non c'è portiere.

Il palazzo si presenta, "a vista", in condizioni accettabili.

All'appartamento pignorato si accede dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore.

Sulla porta di caposcala è stata rinvenuta la targa distintiva che richiama la numerazione interna risultante dal titolo di provenienza<sup>10</sup> e dall'atto di pignoramento (interno 24).

L'appartamento è composto da un lungo corridoio di disimpegno, sul quale affacciano in sequenza le porte del salotto, della camera da letto della cucina e del bagno (attrezzato con vasca).

Funzionalmente, si tratta di due vani e accessori.

La camera da letto e la cucina prospettano su una lunga balconata con affaccio su cortile interno al piano terra (anche il bagno prospetta su tale balconata, ma per il tramite di una finestra).

La quadratura utile coperta assomma a poco più di 75 mq; il balcone misura all'incirca 15 mq.

L'altezza interna è di 3 metri.

Si elencano concisamente le finiture interne e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione:

- Muri e soffitti tinteggiati con pitture di tipo lavabile;
- Pavimenti in grès;
- Rivestimenti ceramici in cucina e nel bagno;
- Infissi in legno con vetro semplice (i balconi della camera da letto e della cucina sono altresì corredati di serramenti esterni in alluminio, di tipo vecchio).
- Tapparelle in plastica
- Porte interne in legno con inserti in vetro;
- Porta di caposcala in ferro (no blindata);
- Impianto elettrico e di illuminazione;
- Impianto idrico-sanitario;
- Cucina alimentata con bombola a gas;
- Scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- Riscaldamento con stufe elettriche portatili (l'impianto centralizzato è stato dismesso).

L'attuale condizione dei luoghi è ben rappresentata dalla planimetria catastale riportata in allegato 10.

---

<sup>10</sup> Atto per Notaio ██████████ trascritto in data 29/8/1978 ai nn. 14147/11694.

Lo stato di conservazione è senz'altro accettabile, pur essendo evidente la generale vetustà delle finiture.

Talune mattonelle del pavimento della cucina sono lesionate.

Nel bagno è stata riscontrata una vistosa macchia a soffitto.

Gli impianti elettrici non sono certamente conformi alle più recenti norme di settore.

L'immobile è sprovvisto di un Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata l'assenza di impianti di riscaldamento e la quadratura complessiva dell'appartamento, il costo per la predisposizione di siffatto "Attestato" da parte di un tecnico abilitato in materia è quantificabile in 650 € circa, ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

L'esperto ha contattato l'attuale Amministratore P.T. del fabbricato comprendente l'immobile pignorato.

Le informazioni assunte sono compendiate nella relativa nota riportata nella sezione dedicata dell'allegato 14.

Stando alle informazioni rese dall'attuale Amministratore P.T., non esistono pertinenze condominiali degne di nota.

I luoghi ricadono ai margini dell'abitato di Pianura.

Il contesto sociale, certamente popolare, è prettamente residenziale, ma nelle immediate del fabbricato si trovano vari esercizi commerciali (di "prima necessità" e non).

Gli svincoli della tangenziale sono dislocati a breve distanza.

Il fabbricato sorge a ridosso di "Via Provinciale Montagna Spaccata" che è l'arteria principale della zona (di collegamento con Napoli ed altri centri del circondario), servita da mezzi pubblici.

A breve distanza si trova una delle stazioni della circumflegrea.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento) - Foto numerate da 64 a 68**

Trattasi di unità immobiliare tipo "box-auto".

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica in muratura a un solo livello fuori terra, comprendente solo locali del genere, ubicato all'interno un cortile completamente interamente circoscritto da altri fabbricati, tipo "piazza d'armi".

Al cortile in parola si accede tramite un varco distinto come Via Ignazio Silone n° 4A, consistente in una sorta di sottopasso di uno dei fabbricati che cingono perimetralmente lo spiazzo.

Entrando da questo varco, s'incontra il corpo di fabbrica comprendente i box-auto.

Il cespite pignorato corrisponde alla sesta porta contando a partire da destra.  
Non sono state rinvenute targhe distintive (dal titolo di provenienza<sup>11</sup> e dall'atto di pignoramento risulta, invero, che il locale d'interesse sarebbe distinto come interno 5).  
L'immobile pignorato consiste in un unico vano di forma pressochè rettangolare.  
La quadratura utile è di circa 19 mq.  
L'altezza interna è di 2,3 m.  
L'attuale condizione dei luoghi è ben rappresentata dalla planimetria catastale riportata in allegato 12.  
Il varco di accesso è chiuso da un portone in ferro del tipo "a battente".  
I paramenti murari sono a malapena imbiancati.  
Il pavimento consiste in un massetto grezzo.  
Il locale è attrezzato con un impianto elettrico d'illuminazione.  
Lo stato di conservazione può ritenersi ancora accettabile in ragione della destinazione d'uso.  
L'impianto elettrico non è certamente conforme alle più recenti norme di settore.  
Per questo tipo di locali (autorimesse) non è generalmente richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. D.M. 26/6/2015 "Linee Guida").  
Nella sezione dedicata dell'allegato 14 è riportata l'istanza ritualmente inoltrata all'attuale Amministratore condominiale e la ricevuta comprovante la consegna postale.  
A tutt'oggi, nonostante i ripetuti solleciti telefonici, l'esperto non ha ricevuto alcuna risposta.  
Il titolo di provenienza non risulta acquisito agli atti dell'Archivio Notarile di Napoli (tutte le informazioni sono state desunte dalla nota di trascrizione).  
Non esistono passaggi dell'immobile anteriori, poichè l'*esecutata* ha acquistato direttamente dal proprietario del suolo (qualificatosi "costruttore" all'atto della denuncia in catasto del manufatto).  
Per la particella catastale in oggetto non è stato rinvenuto alcun "elaborato planimetrico" (talora utile a far capire consistenza e tipologia delle parti comuni).  
Al momento, dunque, non si è in grado di riferire alcunchè in ordine a questioni condominiali (tra cui, appunto, quelle relative alle pertinenze).  
I luoghi ricadono nel centro storico di Pianura.

---

<sup>11</sup> Atto per Notaio [redacted] trascritto in data 31/10/1981 ai nn. 16371/12742.

Il contesto sociale, certamente popolare, è prettamente residenziale, ma nelle immediate vicinanze si trovano numerosi negozi ed esercizi commerciali.

Tramite la vicinissima "Via Comunale Vecchia" è possibile raggiungere facilmente Via Padula (e quindi la tangenziale e le altre zone della città).

≈≈≈



## 2.4 Conformità della documentazione catastale

Si procederà per LOTTI DI VENDITA.

### ➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)

L'immobile pignorato identificato come "sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 38" del Catasto Fabbricati di Napoli è stato frazionato in epoca successiva al pignoramento trascritto in data 7/8/2000 per cui si procede.

Si riepilogano le variazioni catastali intervenute successivamente al pignoramento, così come risultati dalle visure censuarie storiche riportate nell'allegato 3:

- In data 5/10/2011, a seguito di variazione della destinazione d'uso (e conseguente modifica della categoria catastale), il subalterno 38 è stato soppresso ed ha originato il subalterno 40.
- In data 9/1/2014, a seguito di "divisione - diversa distribuzione spazi interni", il subalterno 40 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 41 e 42.
- In data 22/1/2014, a seguito di altra "divisione - diversa distribuzione spazi interni", il subalterno 42 è stato soppresso ed ha originato i subalterni 43 e 44.

Si evidenzia che in tutti i certificati censuari, l'annotazione "più antica" rimanda alla scheda di accatastamento 5217B del 1984 (menzionata anche nel titolo esecutivo), a cui fu associato il "sub 38".

Il "sub 41", il "sub 43" e il "sub 44" corrispondono a immobili fisicamente separati, muniti di accesso indipendente.

In allegato 4 sono riportate le relative planimetrie catastali.

I grafici in parola sono sostanzialmente conformi all'attuale stato dei luoghi.

In calce all'allegato 4 è altresì opportunamente riportata la planimetria catastale dell'originario "sub 38".

La sagoma lorda dell'antico terraneo censito come "sub 38" non è variata; il locale originario è stato solo internamente frazionato.

Il locale terraneo pignorato (*illo tempore* accatastato come "sub 38") comprende, di fatto, gli immobili attualmente censiti al catasto fabbricati di Napoli come:

- sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 41
- sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 43
- sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterno 44.

Si è già detto che tutti gli operati frazionamenti sono stati attuati senza alcun titolo su un immobile costruito abusivamente, per il quale è stata presentata domanda di condono a tutt'oggi inevasa.

Si è altresì già detto che non sono generalmente ammesse modifiche su immobili in attesa di condono, viepiù quando – come nel caso in specie – le modifiche comportano uno stravolgimento del manufatto oggetto della domanda di condono.

L'operato frazionamento dovrà essere rimosso ripristinando la condizione originaria dei luoghi, e cioè l'unico più ampio locale terraneo a cui allude il titolo esecutivo.

All'esito della rimozione del frazionamento occorrerà predisporre una nuova pratica DOCFA, mirata all'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo medio di mercato per l'implementazione di siffatta pratica da parte di un tecnico del settore, inclusi i rilievi metrici del tutto, assomma a 700 € al lordo dell'I.V.A., a cui bisogna aggiungere altri 50 € per tributi catastali).

I certificati censuari degli immobili scaturiti dal frazionamento "sub 41", "sub 43" e "sub 44" risultano intestati all'executato VOLPE SALVATORE (deceduto il 16/5/2011), per la quota di proprietà 1/1.

All'executato VOLPE SALVATORE risultava altresì intestato, per la quota di proprietà 1/1, il certificato censuario del "sub 38" (menzionato nell'atto di pignoramento ma poi soppresso e frazionato).

Si è già detto che alla data di acquisto dell'immobile censito come "sub 38" [redacted] risultava coniugato in regime di comunione legale con [redacted] (anch'essa eseguita nell'ambito della presente procedura, ma non per quest'immobile).

Il fabbricato di appartenenza ricade sulla particella 87 del foglio 91 del Catasto Terreni, censita come "ente urbano" (cfr. allegato 15).

➤ **LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

Immobile censito in N.C.E.U. come: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 12.

La documentazione catastale relativa all'immobile pignorato è completa.

Negli allegati 5 e 6 alla presente relazione sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria depositata agli atti del catasto.

La planimetria catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

Il certificato censuario risulta intestato all' [redacted] per la quota di proprietà 1/1.

L'intestazione non è corretta, poichè alla data di acquisto dell'immobile in oggetto [redacted] risultava coniugato in regime di comunione legale con [redacted] (anch'essa *esecutata* nell'ambito della presente procedura, **ma non per quest'immobile**).

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonchè a quelli riportati nel titolo di provenienza.

Gli odierni estremi catastali sono quelli attribuiti *ab origine* all'immobile e non sono mai variati.

Per opportuna completezza, si rappresenta inoltre quanto segue:

- L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o comuni, o comunque non pignorate.
- Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
- L'immobile d'interesse non deriva da una maggiore consistenza.
- Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la presente procedura.

Il fabbricato di appartenenza risulta "aggraffato" alla particella 869 del foglio 91 del Catasto Terreni, censita come "ente urbano" (cfr. allegato 15).

La particella 898 si vede in mappa, ma non risulta censita al Catasto Terreni (con ogni probabilità si tratta dell'identificazione del Catasto Fabbricati riportata sul grafico dei "Terreni").

➤ **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

Immobile censito in N.C.E.U. come: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 13.

La documentazione catastale relativa all'immobile pignorato è completa.

Negli allegati 7 e 8 alla presente relazione sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria depositata agli atti del catasto.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme all'attuale stato dei luoghi (nel grafico non è raffigurato il soppalco presente nel locale, ma trattasi di incongruenza oggettivamente irrilevante ancorchè la struttura in ferro esistente è facilmente rimovibile).

Il certificato censuario risulta intestato a soggetto completamente estraneo alla procedura, in ragione di una compravendita avvenuta successivamente al pignoramento (regolarmente trascritta).

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel titolo esecutivo e nella relativa nota di trascrizione, nonchè a quelli riportati nel titolo di provenienza.

Si è già detto che l'intera proprietà della consistenza catastale pignorata è stata erroneamente ascritta a [REDACTED] (già coniugato in regime di comunione legale [REDACTED] al momento dell'acquisto).

Gli odierni estremi catastali sono quelli attribuiti *ab origine* all'immobile e non sono mai variati.

Per opportuna completezza, si rappresenta inoltre quanto segue:

- L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o comuni, o comunque non pignorate.
- Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
- L'immobile d'interesse non deriva da una maggiore consistenza.
- Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la presente procedura.

Il fabbricato di appartenenza risulta "aggraffato" alla particella 869 del foglio 91 del Catasto Terreni, censita come "ente urbano" (cfr. allegato 15)

La particella 898 si vede in mappa, ma non risulta censita al Catasto Terreni (con ogni probabilità si tratta dell'identificazione del Catasto Fabbricati riportata sul grafico dei "Terreni").

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

Immobile censito in N.C.E.U. come: sez. PIA, foglio 10, particella 622, subalterno 25.

La documentazione catastale relativa all'immobile pignorato è completa.

Negli allegati 9 e 10 alla presente relazione sono riportate, rispettivamente, la visura censuaria storica e la planimetria depositata agli atti del catasto.

La planimetria catastale è conforme all'attuale stato dei luoghi.

L'esperto ha verificato<sup>12</sup> la corrispondenza/associazione dei suddetti estremi catastali alla scheda di accatastamento provvisorio 3113 del 1978 menzionata nell'atto di pignoramento (e invero anche nell'atto di acquisto a favore dell'[REDACTED])

Il certificato censuario risulta erroneamente intestato [REDACTED]

Il predetto [REDACTED] nonchè il costruttore del fabbricato.

Le intestazioni che si rinvengono nel certificato censuario (sia quella attuale sia quelle cronologicamente anteriori) sono tutte sbagliate.

---

<sup>12</sup> Si omettono, per brevità, gli incartamenti acquisiti presso l'archivio del Catasto.

La circostanza è stata appurata all'esito delle approfondite indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso gli uffici catastali.

L'intera vicenda può essere così concisamente riepilogata:

- La vendita dal costruttore [redacted] non è stata originariamente segnalata al catasto.
- La scheda 3113 del 1978 è stata anticamente erroneamente associata ad altro e diverso immobile, venduto dal costruttore [redacted] (nominativo [redacted] annotato in visura).
- In epoca più recente, tale altro soggetto ha presentato un'istanza di rettifica avendone l'interesse (condono dell'altro e diverso immobile da tale altro soggetto effettivamente acquistato).
- L'errore di associazione è stato corretto, ma ancora una volta al Catasto non è stata segnalata la compravendita a favore [redacted] (ancorchè chi ha promosso la vicenda aveva interesse a correggere solo ciò che lo riguardava)
- L'immobile d'interesse (pignorato) è quindi "ritornato in testa" [redacted], ovvero a colui che lo denunciò all'UTE con scheda 3113 nel 1978.

Si è già detto che al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto l'[redacted] risultava coniugata in regime di comunione legale con il [redacted] (anch'esso *esecutato* nell'ambito della presente procedura, **ma non per quest'immobile**).

Per opportuna completezza, si rappresenta inoltre quanto segue:

- I dati catastali odierni sono stati attribuiti in epoca anteriore al pignoramento<sup>13</sup> e da allora non sono mai variati.
- L'attuale identificativo catastale non include porzioni aliene, o comuni, o comunque non pignorate.
- Non vi sono immobili contigui autonomamente censiti, ma fisicamente fusi al cespite staggito.
- L'immobile d'interesse non deriva da una maggiore consistenza.
- Non risultano frazionamenti e/o cessioni di porzioni immobiliari d'interesse per la presente procedura.

Il fabbricato di appartenenza ricade sulla particella 615 del foglio 91 del Catasto Terreni, censita come "ente urbano" (cfr. allegato 15).

---

<sup>13</sup> A siffatta conclusione inducono gli incartamenti d'archivio acquisiti presso il Catasto.



## 2.5 Passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

Si riepilogano le risultanze delle certificazioni notarili versate in atti (tutte diligentemente ri-verificate).

In via preliminare si rammenta che il pignoramento per cui si procede è stato trascritto in data 7 agosto 2000.

Si procederà per LOTTI DI VENDITA (alcuni sono stati accorpati per brevità).

### ➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento) - LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento) - LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)

- I cespiti in oggetto sono pervenuti all' [redacted] (all'epoca già coniugato in regime di comunione legale con [redacted]) in virtù di atto di compravendita per Notaio [redacted] (trascritto in data 1/8/1998 ai nn. 15086/10254), per acquisto dalla società [redacted] con sede in Napoli P.IVA 04268290634.

Dalla compravendita erano esplicitamente esclusi gli spazi scoperti circostanti ai fabbricati.

Si precisa la cosa in ragione della "aggraffatura catastale" del corpo di fabbrica comprendente gli immobili di cui alle lettere "D" ed "E" ad un'ampia area scoperta, oggi utilizzata per accedere all'immobile di cui alla lettera "A" ..

Gli estremi catastali risultanti dal suddetto atto di compravendita corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per l'immobile di cui alla "lettera A" del titolo esecutivo (c.d. LOTTO N. 1), e solo per questo, gli estremi riportati nell'atto non sono più attuali, poichè l'immobile è stato interessato da molteplici variazioni fisiche e catastali intervenute successivamente al pignoramento (l'antico subalterno è stato soppresso e sostituito da altri).

- Alla su generalizzata società il suolo su cui insiste il fabbricato comprendente i cespiti in oggetto è pervenuto per atto del Notaio [redacted] (trascritto in data 2/12/1983 ai nn. 25530/19856), per acquisto da [redacted]

La società acquistò un suolo di 31.40 are distinto come particella 87 del foglio 91 del Catasto Terreni di Napoli, in località Pianura, Contrada Tora.

I luoghi corrispondono (la circostanza è stata verificata dall'*esperto*).

- Al su generalizzato [redacted] suolo in oggetto è pervenuto in virtù di atto di donazione e divisione per Notaio [redacted] del 31/7/1953 (trascritto in data 8/8/1953 ai nn. 19408/14492), con cui fu definitivamente attribuita al predetto [redacted] la nuda proprietà di unoggio di terreno pari a circa 32.00 are, in Pianura, contrada Tora, all'epoca distinto come particella 31 del foglio 10.

I luoghi corrispondono (all'esito delle indagini effettuate si è capito che la particella 31 è stata successivamente rinominata come particella 87).

Si evidenzia che in epoca successiva al pignoramento l'immobile di cui alla lettera E dell'atto di pignoramento (c.d. LOTTO N. 3) è stato alienato dall' [redacted] (attuale intestatario del certificato censuario), con atto per Notaio [redacted] del 6/5/2009 trascritto in data 1/6/2009 ai nn. 24207/17827.

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

- L'immobile in oggetto è pervenuto all' [redacted] (all'epoca già coniugata in regime di comunione legale con il s [redacted] in virtù di atto di compravendita per Notaio [redacted] (trascritto in data 29/8/1978 ai nn. 14147/11694), per acquisto da [redacted]

Dalla nota di trascrizione dell'atto risulta che a quel tempo l'immobile era identificato con la scheda di accatastamento provvisorio indicata nel titolo di esecutivo.

L'attribuzione degli estremi catastali tuttora in essere è avvenuta prima del pignoramento<sup>16</sup>.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

- L'immobile in oggetto è pervenuto a [redacted] in virtù di atto di compravendita (no donazione) per Notaio [redacted] (trascritto in data 31/10/1981 ai nn. 16371/12742), per acquisto da [redacted]

Dalla nota di trascrizione dell'atto risulta che a quel tempo l'immobile era identificato con la scheda di accatastamento provvisorio indicata nel titolo di esecutivo.

L'attribuzione degli estremi catastali tuttora in essere è avvenuta prima del pignoramento<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> A siffatta conclusione inducono gli incartamenti d'archivio acquisiti presso il Catasto.



- Alla su generalizzata [REDACTED] il suolo su cui insiste il fabbricato comprendente il cespite in oggetto è pervenuto in virtù di atto per Notaio [REDACTED] (trascritto in data 22/7/1969 ai nn. 34475/25333).

La predetta [REDACTED] acquistò un suolo di 2505 mq censito, all'epoca, come particella 47/f del foglio 7.

I luoghi corrispondono (la circostanza è stata verificata dall'*esperto*).

≈≈≈

## 2.6 Legittimità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

Al solito, si procederà per LOTTI DI VENDITA.

### ➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)

Il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio.

L'epoca di realizzazione dell'abuso si deve ragionevolmente collocare ai primi mesi del 1984, ancorchè agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo di Napoli risulta l'Ordinanza Sindacale n° 1143/1984 che allude ad un sopralluogo del marzo 1984, durante il quale furono rilevati svariati piani della costruzione (tra cui il 1° fuori terra) non ancora compagnati.

Nella sezione dedicata dell'allegato 16 sono riportati gli incartamenti reperiti.

Il soggetto che realizzò la costruzione aveva acquistato il suolo nel novembre 1983 (i conti tornano).

La predetta Ordinanza Sindacale intimava la demolizione delle opere.

In data 17 luglio 1995, prot. N° 22051, è stata presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994.

Nella sezione dedicata dell'allegato 16 sono riportati gli incartamenti reperiti presso il competente ufficio comunale.

La domanda di condono riguarda l'intero terraneo (all'epoca non ancora frazionato).

Nel calcolo dell'oblazione è stata erroneamente conteggiata una maggiore riduzione (1/2 invece di 1/3).

Non è dato capire come sono stati calcolati gli oneri concessori.

Le somme calcolate dal dichiarante sono state tutte versate.

La domanda risulta ancora inevasa.

Il vero problema ai fini dell'accoglimento della domanda è un'altro: la cubatura dell'immobile eccede ampiamente il limite di 750 mc menzionato all'art. 1 della Legge n. 724/1994 e l'istanza è stata presentata per un immobile di tipo "non residenziale" a carattere artigianale/industriale.

L'argomento è assai controverso.

Secondo alcune tesi storiche, il limite di 750 mc non si applica agli immobili "non residenziali" (in tal senso, è anche la ben nota Circolare del Ministero dei lavori Pubblici n. 2241/UL del 17/6/1995).

Secondo altre più recenti tesi, il limite di 750 mc si applica anche agli immobili non residenziali, poichè il tenore letterale dell'art. 39, comma 1, della Legge n° 724/1994 non opera alcuna distinzione in relazione alla destinazione delle "nuove costruzioni" oggetto di sanatoria, e poichè altrimenti si arriverebbe all'irragionevole conclusione che debbano ritenersi indiscriminatamente condonabili gli immobili "non residenziali", spesso di più rilevante impatto sul territorio (in ultimo: Cassazione Penale, III<sup>a</sup> Sezione, sent. n° 31955/2015).

L'esperto condivide tale ultimo indirizzo, e ciò anche alla luce di quanto precisato nell'ultima Legge sul condono (n° 326/2004), laddove – invero – è menzionata esclusivamente la possibilità di condonare "nuove costruzioni" residenziali di volumetria inferiore a 750 mc.

In buona sostanza, dunque, è opinione dell'esperto che sussistano fondati motivi ostativi all'accoglimento della domanda presentata illo tempore ai sensi della Legge n° 724/94, e che l'immobile pignorato non sia condonabile, neanche ai sensi dell'ultima Legge in materia (n° 326/2004).

Gli operati frazionamenti non costituiscono modifiche di lieve entità.

Per il "primo" frazionamento (documentalmente comprovato<sup>17</sup> già in essere nel 2004) era necessario premunirsi di un titolo edilizio.

Il locale originario di 540 mq è stato fisicamente suddiviso.

L'organismo edilizio è certamente variato e in modo radicale.

Per quest'intervento era generalmente richiesta, come minimo, una D.I.A. (che ben difficilmente sarebbe stata rilasciata, poichè la trasformazione interessava un immobile oggetto di domanda di condono inevasa).

L'operato frazionamento, e vieppiù quello successivo, devono pertanto ritenersi abusivi e certamente da rimuovere (anche in ragione di "eventuali" diverse determinazioni dell'Ente comunale in ordine alla domanda di condono tuttora pendente).

Ipotizzare un'istanza ai sensi della Legge n° 326/2004 (l'unica eventualmente applicabile<sup>18</sup>) per "recuperare" l'ultimo e più recente frazionamento, non è possibile per due motivi:

1. Il vero problema urbanistico riguarda il locale originario (che poi è quello effettivamente pignorato), e in tal senso la Legge n° 326/2004 diventa inapplicabile trattandosi di immobile "non residenziale";
2. La suddivisione in tre locali è sicuramente posteriore al termine ultimo previsto dalla Legge (31/3/2003), essendo documentalmente provato che nel 2004 il locale risultava frazionato in due parti.

L'immobile pignorato (intendendo come tale l'originario terraneo poi abusivamente frazionato) non è sanabile tramite accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001.

Non sussistono, a opinione dell'*esperto*, le condizioni relative alla cosiddetta "doppia conformità".

Alla data in cui è stato commesso l'abuso (costruzione originaria) vigeva il P.R.G. del 1972.

I luoghi ricadevano in "zona H (verde attrezzato) - sottozona H1" per la quale non erano ammesse costruzioni simili a quella in oggetto (destinazione artigianale).

In base all'attuale P.R.G., i luoghi ricadono in "zona Bb (espansione recente)" per la quale sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Nella "zona Bb" sono consentiti strumenti urbanistici esecutivi, a iniziativa pubblica e privata, con unità minime d'intervento non inferiori a 5.000 mq di territorio comunale (la particella 87 su cui sorge il fabbricato d'interesse è molto più piccola).

La demolizione dell'immobile non è ingegneristicamente possibile, poichè lo stesso occupa l'intero piano terra di un grosso edificio di 10 piani (all'esito delle indagini eseguite, giova precisarlo, si è appurato che alcune porzioni dello stabile in elevazione sono state pure condonate).

L'immobile "dovrebbe" essere gratuitamente acquisito al patrimonio comunale.

Il condizionale è d'obbligo.

Ciò posto, si precisa che i costi per il ripristino dell'originario stato dei luoghi (rimozione delle tramezzature che attualmente suddividono il locale, chiusura dei nuovi varchi di accesso, smaltimento del materiale di risulta), sono stimabili in 6.000 € circa, al lordo dell'I.V.A. e degli oneri amministrativi.

<sup>18</sup> Il mutuo all'origine "di tutto" è stato stipulato nel 1998 (risultando quindi preclusa l'applicazione della previgente normativa in materia di condono entrata in vigore nel 1995), l'atto di precetto e l'atto di pignoramento sono del 2000.

L'importo in parola scaturisce da una valutazione "in economia" effettuata considerando il presumibile impegno di manodopera, trattandosi di lavori di piccola entità (non ragionevolmente apprezzabili con listini ufficiali concepiti per appalti di opere pubbliche).

Nello specifico, è stato stimato l'impegno di 5 giornate di lavoro di una squadra "tipo" (operaio specializzato, operaio qualificato; operaio comune).

I costi orari della manodopera sono stati desunti dalle ben note tabelle pubblicate dal Provveditorato alle OO.PP. competente per territorio.

Gli oneri per lo smaltimento (trasporto a rifiuto e oneri di discarica), e l'incidenza del materiale di consumo (mattoni per chiusura varchi), sono stati ricavati da indagini di mercato.

Per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

➤ **LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

Il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio.

Non sono state rinvenute pratiche sanzionatorie.

In data 23 febbraio 1995, prot. N° 1911, è stata presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994.

Nella sezione dedicata dell'allegato 16 sono riportati gli incartamenti reperiti presso il competente ufficio comunale.

Nell'istanza è dichiarato l'anno 1985 quale epoca di ultimazione dell'opera.

Non si è in grado di confermare, non essendo stati rinvenuti altri chiari<sup>19</sup> elementi a riscontro.

Il calcolo degli oneri è sostanzialmente corretto.

Agli atti del Comune risulta un versamento a titolo di acconto dell'oblazione e null'altro.

La domanda è ancora inevasa.

Non si ravvisano elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

La somma che resta da versare in relazione alla citata istanza di condono ammonta a 2.350 € circa, incluso interessi calcolati all'attualità e odierni diritti di segreteria previsti dal Comune di Napoli.

Per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

---

<sup>19</sup> In un fotogramma aereo del 1985 disponibile sul "Geoportale" della Regione Campania "sembra" scorgersi la presenza di un pezzo del corpo di fabbrica comprendente le varie autorimesse, ma l'ombreggiamento degli edifici vicini ostacola la piena comprensione.

➤ **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

Il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio.

Non sono state rinvenute pratiche sanzionatorie.

In data 23 febbraio 1995, prot. N° 1912, è stata presentata una domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994 per il locale d'interesse.

Nella sezione dedicata dell'allegato 16 sono riportati gli incartamenti reperiti presso il competente ufficio comunale.

Nell'istanza non è precisata l'epoca di ultimazione, ma è chiaro che si tratta della stessa dichiarata per il locale attiguo ("lettera D" dell'atto di pignoramento), ovvero del 1985 (non esattamente confermabile).

Il calcolo degli oneri è sostanzialmente corretto.

Agli atti del Comune risulta un versamento a titolo di acconto dell'oblazione e null'altro.

La domanda è ancora inevasa.

Non si ravvisano elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

La somma che resta da versare in relazione alla citata istanza di condono ammonta a 2.350 € circa, incluso interessi calcolati all'attualità e odierni diritti di segreteria previsti dal Comune di Napoli.

Per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

Il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato è stato costruito in assenza di titolo edilizio.

L'epoca di realizzazione dell'abuso si deve ragionevolmente collocare nell'anno 1978, ancorchè agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo di Napoli risulta l'Ordinanza Sindacale n° 28445/1978 che allude ad un sopralluogo dell'ottobre 1978, durante il quale si accertava la presenza del fabbricato (invero denunciato nello stesso anno al catasto).

La predetta Ordinanza Sindacale intimava al costruttore la demolizione delle opere.

La suddetta intimazione è stata successivamente reiterata con Ordinanza Sindacale n° 17498/1982, notificati ai subentrati proprietari di vari immobili.

Nella sezione dedicata dell'allegato 16 sono riportati gli incartamenti reperiti presso il competente ufficio comunale.

Non sussistono, ad opinione dell'esperto, le condizioni per condonare l'immobile.

Per effetto della data delle ragioni del credito<sup>20</sup>, l'unica disciplina invocabile in materia di condono è quella della Legge n° 326/2004.

La Legge in parola consente di sanare le "nuove costruzioni" residenziali non superiori a 750 mc, ma a condizione che la "nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 mc".

Le dimensioni del fabbricato di appartenenza eccedono ampiamente tale limite.

L'immobile non è neppure sanabile tramite accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001.

Non sussistono, ad opinione dell'*esperto*, le condizioni relative alla cosiddetta "doppia conformità".

Alla data in cui è stato commesso l'abuso vigeva il P.R.G. del 1972.

I luoghi ricadevano in "zona M (agricola)" per la quale non erano ammesse costruzioni simili a quella in oggetto (ma solo costruzioni finalizzate alla conduzione del fondo e su lotti di dimensione minima pari a 10.000 mq).

In base all'attuale P.R.G., i luoghi ricadono in "zona Bb" per la quale sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.

Nella "zona Bb" sono consentiti strumenti urbanistici esecutivi, a iniziativa pubblica e privata, e con unità minime d'intervento non inferiori a 5.000 mq di territorio comunale (il lotto su cui sorge il fabbricato d'interesse è molto più piccolo).

La demolizione dell'immobile non è ingegneristicamente possibile, poichè lo stesso è situato ad un piano intermedio (all'esito delle indagini eseguite, giova precisarlo, si è appurato che alcune porzioni dello stabile sono state pure condonate).

L'immobile "dovrebbe" essere gratuitamente acquisito al patrimonio comunale.

Il condizionale è d'obbligo.

Per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di abitabilità.

---

<sup>20</sup> Il mutuo all'origine "di tutto" è stato stipulato nel 1998 (risultando quindi preclusa l'applicazione della previgente normativa in materia di condono entrata in vigore nel 1995), l'atto di precetto e l'atto di pignoramento sono del 2000.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

Per il fabbricato comprendente il locale pignorato non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio e nessuna domanda di condono<sup>21</sup>.

Le indagini sull'esistenza di eventuali titoli abilitativi sono state estese ad altri "possibili nominativi", ma le individuate "potenziali" pratiche edilizie d'interesse sono al momento irreperibili (cfr. attestato rilasciato dal Comune di Napoli riportato nella sezione dedicata dell'allegato 16).

Agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo risulta acquisita una pratica di contenzioso riconducibile al nominativo che ha venduto l'immobile d'interesse all'██, ma la pratica riguarda l'ampliamento del corpo di fabbrica originario.

Il contesto territoriale (quartiere Pianura ben noto da questo punto di vista), e il tipo di costruzione (piccola costruzione insistente su cortile interno a fabbricato e di fatto invisibile dalla strada), "inducono a presumere" l'assenza del titolo abilitativo.

L'esperto ritiene che sia possibile il locale d'interesse condonabile tramite la Legge n° 326/2004 (l'unica applicabile in considerazione della data delle ragioni del credito<sup>22</sup>).

L'immobile in oggetto può esser obiettivamente assimilato a una superficie non residenziale asservita a unità immobiliare a uso abitativo (così sono classicamente trattati locali del genere).

Sussistono, ad opinione dell'esperto, le condizioni per la positiva definizione dell'istanza di sanatoria.

Ed invero:

1. La data di realizzazione dell'abuso è certamente anteriore al termine ultimo previsto dalla Legge n° 326/2004 (31/3/2003), ancorchè il manufatto risale addirittura al secolo scorso.
2. Il volume del locale d'interesse è inferiore a 750 mc.
3. L'attuale volumetria complessiva del corpo di fabbrica comprendente il locale d'interesse non supera i 3.000 mc.
4. Sull'area di sedime non gravano vincoli ostativi (di tipo paesistico, o ambientale, o storico o idrogeologico).

---

<sup>21</sup> Le istanze acquisite agli atti dell'Ufficio Condono non riguardano il locale d'interesse, ma un altro (similare) ubicato nello stesso cortile avente accesso dal civico 4A di via Ignazio Silone.

<sup>22</sup> Il mutuo all'origine "di tutto" è stato stipulato nel 1998 (risultando quindi preclusa l'applicazione della previgente normativa in materia di condono entrata in vigore nel 1995), l'atto di precetto e l'atto di pignoramento sono del 2000.



Sviluppati i calcoli in base alle indicazioni all'uopo specificate sul sito istituzionale del Comune di Napoli, l'onere economico connesso all'eventuale istanza di sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2004 ammonta a 4.100 € circa, comprensivo degli interessi calcolati alla data attuale e dei diritti di segreteria all'uopo previsti dal Comune di Napoli.

Per l'immobile in oggetto non è stata rinvenuta alcuna licenza di agibilità.

≈≈≈

## 2.7 Attuale stato di occupazione degli immobili pignorati

Al solito, si procederà per LOTTI DI VENDITA.

### ➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)

Come più volte detto, l'immobile in oggetto risulta suddiviso in tre locali fisicamente separati e provvisti di accessi indipendenti, singolarmente censiti in Catasto.

- Il locale-laboratorio censito come "sub 41" è occupato dalla [REDACTED] in virtù di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21/9/2010, ovvero successivamente al pignoramento per cui si procede e quindi NON opponibile al futuro aggiudicatario.

Il locale è stato concesso in locazione per il solo uso commerciale e artigianale, per un canone di 9.000 €/anno, oltre aggiornamenti annuali in base all'indice ISTAT (al 75%), per il periodo 16/9/2010 - 15/9/2016, con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni (di fatto concretatosi). Nel contratto l'immobile è identificato ancora come "sub 38" (per certi versi giustamente, poichè a quella data non si era ancora catastalmente formalizzata alcuna variazione). I documenti<sup>23</sup> versati in atti autorizzano a ritenere che in realtà la porzione realmente locata fosse ben più piccola e pari proprio all'odierno "sub 43". In allegato 17 sono riportati sia il contratto, sia la scheda di registrazione rinvenuta all'Agenzia delle Entrate.

- Il locale-laboratorio censito come "sub 43" è occupato dalla [REDACTED] in virtù di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate in data 12/3/2014, ovvero successivamente al pignoramento per cui si procede e quindi NON opponibile alla presente procedura.

Il locale è stato concesso in locazione per il solo uso commerciale e artigianale, per un canone di 6.000 €/anno, oltre aggiornamenti annuali in base all'indice ISTAT (al 75%), per il periodo 20/2/2014 - 19/2/2020, con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni (di fatto concretatosi). Nel contratto l'immobile è correttamente identificato come "sub 43".

In allegato 17 sono riportati sia il contratto, sia la scheda di registrazione rinvenuta all'Agenzia delle Entrate.

- Il locale-deposito censito come "sub 44" è detenuto in uso [REDACTED]

La situazione riscontrata all'atto del sopraluogo è stata confermata dall'attuale amministratore dello stabile (cfr. nota riportata in allegato 14).

**Il locale deve ritenersi formalmente libero.**

In previsione di eventuali indennità di occupazione, si evidenzia che l'attuale più probabile canone di locazione di un locale terraneo sito in zona decentrata di Pianura, della stessa quadratura dell'immobile pignorato (circa 540 mq utili), in accettabile stato di conservazione, ma non dislocato non fronte strada (e quindi commercialmente assimilabile a un magazzino/laboratorio), si aggira – mediamente – intorno a 1.500 €/mese.

A siffatta conclusione conducono le più recenti quotazioni pubblicate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate per magazzini/laboratori, e alcune proposte commerciali rinvenute dall'*esperto* (cfr. allegato 19).

Per giusta e opportuna completezza, si evidenziano altresì i valori di locazione dei locali in cui risulta attualmente (impropriamente) suddiviso l'immobile pignorato:

- Locale-laboratorio censito come "sub 41" (330 mq circa): 900 €/mese  
Il canone stabilito nel contratto stipulato 10 anni fa può ritenersi, pertanto, coerente
- Locale-laboratorio censito come "sub 43" (150 mq): 450 €/mese.  
Il canone stabilito nel contratto di stipulato 4 anni fa può ritenersi, pertanto, coerente.
- Locale-deposito censito come "sub 44" (60 mq): 150 €/mese.

➤ **LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

L'autorimessa pignorata risulta detenuta da terzi estranei in virtù di compravendita non trascritta e quindi NON opponibile al futuro aggiudicatario.

A quanto è stato possibile capire, gli attuali detentori [REDACTED]

Non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati a nome degli *esecutati* aventi ad oggetto quest'immobile.

Il canone di locazione di un'autorimessa simile a quella pignorata sul mercato della zona è ragionevolmente quantificabile in 80 €/mese.

A siffatta conclusione conducono le più recenti quotazioni pubblicate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate per box, e alcune proposte commerciali rinvenute dall'*esperto* (cfr. allegato 19).

➤ **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**


L'autorimessa pignorata risulta detenuta da terzi estranei.

Per l'immobile in oggetto risulta un atto di compravendita trascritto successivamente al pignoramento (e, invero, anche l'atto di compravendita è successivo al pignoramento).

La suddetta compravendita **NON** è opponibile al futuro aggiudicatario.

La visura catastale è intestata al soggetto acquirente risultante dalla suddetta compravendita.

Le persone che detengono materialmente il locale sono altre.

A quanto è stato possibile capire, gli attuali detentori  di

La detenzione è stata giustificata in virtù di acquisto dell'immobile (non trascritto e invero, stando alle informazioni assunte in fase di sopralluogo, neppure redatto in forma scritta).

Il canone di locazione di un'autorimessa simile a quella pignorata sul mercato della zona è ragionevolmente quantificabile in 70 €/mese.

A siffatta conclusione conducono le più recenti quotazioni pubblicate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate per box, e alcune proposte commerciali rinvenute dall'*esperto* (cfr. allegato 19).

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

L'appartamento pignorato è attualmente detenuto ad uso abitazione da terzi estranei, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 4/12/1996 non registrato ma anteriore al pignoramento.

Il documento è stato esibito allo scrivente, unitamente ad una comunicazione di "cessione fabbricati" alla Questura di Napoli (risalente allo stesso periodo), a una "scrittura privata" attestante pagamenti (non trascritta, ma invero più simile a una ricevuta di pagamento), e una bolletta di utenza intestata all'odierno occupante.

Il tutto è riportato in allegato 18.

L'indirizzo annotato nel contratto e nella comunicazione alla Questura rimanda all'antica denominazione di Via Nabucco.

L'occupante è tale [REDACTED]

All'esperto sono stati esibiti svariati documenti comprovanti il malfermo stato di salute della predetta [REDACTED] (acquisiti e riportati in allegato 18).

Agli atti dell'ufficio anagrafe del Comune di Napoli la predetta [REDACTED] risulta risiedere in loco dal gennaio 1997 (in allegato 18 è stato altresì riportato il certificato di residenza storico appositamente acquisito).

Alla luce di tutto quanto sopra, è opinione dell'esperto che l'immobile debba essere considerato occupato in forza di contratto non registrato, ma avente data certa anteriore al pignoramento e come tale opponibile al futuro aggiudicatario.

L'antico contratto di locazione si è tacitamente rinnovato l'ultima volta nel dicembre 2016, per una durata di altri 4 anni.

Il canone mensile inizialmente pattuito, per tutti gli anni successivi al primo, era di 600.000 €/mese, da aggiornarsi in base all'indice ISTAT.

Il canone di locazione di un appartamento simile a quello pignorato sul mercato della zona è ragionevolmente quantificabile in 500 €/mese.

Il valore in parola è documentato da alcune proposte commerciali rinvenute dall'esperto (cfr. allegato 19). Le quotazioni suggerite dall'O.M.I. per abitazioni di tipo civile non sembrano in linea con il reale mercato della zona, conducendo a valori troppo più bassi.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

L'autorimessa pignorata è detenuta a uso deposito [REDACTED] che invero risiede proprio in uno dei palazzi che circondano il cortile su cui sorge il corpo di fabbrica comprendete l'autorimessa (si omette per brevità l'allegazione del certificato di residenza).

**Il locale deve ritenersi formalmente libero.**

≈≈≈

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

Al solito si procederà per LOTTI DI VENDITA.

### **➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)**

Sull'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato non gravano vincoli di tipo paesaggistico, o storico-artistico, o ambientale o idrogeologico.

Non si ha notizia di altri vincoli di destinazione (difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti non risultano trascrizioni di domande giudiziali anteriori al pignoramento.

Non risultano vincoli di natura condominiale.

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento, atto rep. N° 10962 del 9/12/1999, trascritto il 25/1/2000 ai nn. 1351/837, a favore di UNICREDITO ITALIANO, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

La trascrizione è annotata a carico del medesimo "sub 38" pignorato nell'ambito della presente procedura (poi soppresso per frazionamento e corrispondente agli odierni "sub41", "sub 43" e "sub 44").

### **➤ LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

Sull'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato non gravano vincoli di tipo paesaggistico, o storico-artistico, o ambientale o idrogeologico.

Non si ha notizia di altri vincoli di destinazione (difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti non risultano trascrizioni di domande giudiziali anteriori al pignoramento.

Non avendosi notizia dell'esistenza di un "Condomino", non è possibile pronunciarsi sull'esistenza di vincoli di natura condominiale.

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento, atto rep. N° 10962 del 9/12/1999, trascritto il 25/1/2000 ai nn. 1351/837, a favore di UNICREDITO ITALIANO, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

➤ **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

Sull'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato non gravano vincoli di tipo paesaggistico, o storico-artistico, o ambientale o idrogeologico.

Non si ha notizia di altri vincoli di destinazione (difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti non risultano trascrizioni di domande giudiziali anteriori al pignoramento.

Non avendosi notizia dell'esistenza di un "Condomino", non è possibile pronunciarsi sull'esistenza di vincoli di natura condominiale.

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento, atto rep. N° 10962 del 9/12/1999, trascritto il 25/1/2000 ai nn. 1351/837, a favore di UNICREDITO ITALIANO, [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

Sull'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato non gravano vincoli di tipo paesaggistico, o storico-artistico, o ambientale o idrogeologico.

Non si ha notizia di altri vincoli di destinazione (difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti non risultano trascrizioni di domande giudiziali anteriori al pignoramento.

Non risultano vincoli di natura condominiale.

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento, atto rep. N° 10962 del 9/12/1999, trascritto il 25/1/2000 ai nn. 1351/837, a favore di UNICREDITO ITALIANO, [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

Sull'area di sedime del fabbricato comprendente l'immobile pignorato non gravano vincoli di tipo paesaggistico, o storico-artistico, o ambientale o idrogeologico.

Non si ha notizia di altri vincoli di destinazione (difesa militare, sicurezza interna, edifici o spazi pubblici).

Dalla Relazione Notarile depositata agli atti non risultano trascrizioni di domande giudiziali anteriori al pignoramento.

Non è possibile pronunciarsi sull'esistenza di vincoli di natura condominiale, poiché l'amministratore condominiale non ha inteso rispondere alle interrogazioni ritualmente formulate dall'*esperto*, e non ha inteso neppure fornire gli estremi dell'eventuale Regolamento di Condominio.

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento, atto rep. N° 10962 del 9/12/1999, trascritto il 25/1/2000 ai nn. 1351/837, a favore di UNICREDITO ITALIANO, [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

~



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

Al solito si procederà per LOTTI DI VENDITA.

- **LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)**  
Nulla da segnalare.
- **LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**  
Nulla da segnalare
- **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**  
Nulla da segnalare.
- **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**  
Nulla da segnalare.
- **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**  
Nulla da segnalare.

≈≈≈

## **2.10 Censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati**

Al solito si procederà per LOTTI DI VENDITA.

➤ **LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)**

Nulla da segnalare.

➤ **LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

Nulla da segnalare

➤ **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

Nulla da segnalare.

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

Nulla da segnalare.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

Nulla da segnalare.

≈≈≈

## **2.11 Informazioni di natura condominiale**

L'esperto ha formalmente interpellati gli attuali Amministratori condominiale di cui si è riuscito a recuperare i nominativi.

Talune notizie acquisite sono state già illustrate nel precedente paragrafo 2.2 (pertinenze condominiali), ovvero nel precedente paragrafo 2.8 (vincoli di natura condominiale), ai quali pertanto si rimanda.



Si riepilogano le restanti assunte notizie d'interesse (documentate dagli incartamenti riportati in allegato 14).

### **➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)**

L'attuale quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato deve ritenersi pari a 85,70 €, scaturente dalla somma dei seguenti importi segnalati dall'attuale Amministratore condominiale (relativi ai vari locali in cui è stato frazionato il cespite d'interesse).

- Locale-laboratorio censito come "sub 41" (cosiddetto int. 39): 47,78 €/mese.
- Locale-laboratorio censito come "sub 43" (cosiddetto int. 40): 27,36 €/mese.
- Locale-deposito censito come "sub 44" (cosiddetto int. 41): 27,36 €/mese.

Non risultano deliberate spese straordinarie

Alla data del 2/10/2017, gli oneri condominiali insoluti ammontavano a 4.130 € circa (l'Amministratore ha inteso produrre un decreto ingiuntivo già ottenuto nell'anno 2015 dal Condominio e il seguente atto di precetto notificato nella modalità di rito  

All'Amministratore non risultano procedimenti giudiziari d'interesse.

### **➤ LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

Non si è a conoscenza dell'esistenza di un Condominio.

### **➤ LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

Non si è a conoscenza dell'esistenza di un Condominio.

### **➤ LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

L'attuale quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato ammonta a 21,46 €.

Sussiste una spesa mensile straordinaria di 35,00 € già deliberata e in corso per "soccumbenza cause" (testuale).

Non sussistono oneri condominiali insoluti.

In data 31/10/2017 l'Amministratore ha comunicato che non esistevano spese straordinarie deliberate.  
All'*esperto* è stata recentemente (irritualmente) recapitata la convocazione di un assemblea condominiale da tenersi il 19/4/2018, avente ad oggetto "lavori urgenti di manutenzione al fabbricato".  
Secondo l'Amministratore non risultano procedimenti giudiziari d'interesse.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

L'attuale amministratore P.T. non ha inteso rispondere alle interrogazioni formulate dall'*esperto*.

≈≈≈

## **2.12 Valore dell'immobile pignorato e decurtazioni apportate alla stima**

Si procederà per LOTTI DI VENDITA.

### **➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)**

Sull'immobile pignorato pende domanda di condono ai sensi della Legge n° 724/1994.

Nelle pagine precedenti sono state illustrate le ragioni che inducono a ipotizzare il rigetto della domanda.

Nelle pagine precedenti si è altresì chiarito che l'immobile *de quo* non è condonabile ai sensi della legge n° 326/2004 (l'unica applicabile in virtù della data delle ragioni del credito), e che lo stesso non è altrimenti sanabile tramite accertamento di conformità.

Per l'immobile in oggetto, o per meglio dire per l'intero fabbricato, risulta già emessa un'ordinanza di demolizione (in data 7 settembre 1984).

La demolizione dell'immobile pignorato non è ingegneristicamente fattibile (le ragioni sono state già chiarite).

Nei fatti, l'immobile "dovrebbe" essere acquisito al patrimonio comunale.

Alla luce di tutto quanto sopra, la metodologia estimativa adottata dall'esperto si è concretata nella determinazione del "valore d'uso" dell'immobile pignorato nelle more dell'emanazione del provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Dal punto di vista estimativo il corrispettivo per l'uso di un immobile equivale al canone di locazione.

La determinazione del "valore d'uso" presuppone, pertanto, l'individuazione dell'attuale più probabile valore di locazione dell'immobile e del presumibile periodo d'uso.

L'attuale più probabile canone di locazione, già individuato per altri scopi<sup>24</sup> in altro paragrafo della presente relazione, ammonta a 1.500 €/mese.

In quell'ambito sono state precisamente indicate le fonti estimative di riferimento.

Il valore individuato, come già specificato, tiene conto dell'attuale stato di conservazione del cespite.

La determinazione del periodo d'uso dell'immobile sino alla data di emanazione del provvedimento di acquisizione si configura come l'operazione più complicata e aleatoria.

Rilevato che a tutt'oggi nulla è successo, nonostante l'ordinanza di demolizione del 1984, è parso lecito

**IPOTIZZARE** un ulteriore periodo di 15 anni prima che la vicenda volga al termine.

---

<sup>24</sup> Eventuale indennità di occupazione.

Ciò posto, e assumendo per semplicità la costanza del canone (ancorchè nessuno è in grado di prevedere la futura evoluzione del mercato immobiliare, la relazione da applicare per ricavare il "valore d'uso" è banalmente la seguente.

$$V_{USO} = 1.500,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} \times 15 = 270.000 \text{ €}$$

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni all'anzidetto valore di stima:

- Spese connesse all'eliminazione degli abusi rinvenuti in loco: 6.000 € al lordo dell'I.V.A. (già motivatamente quantificati).
- Oneri condominiali insoluti: 4.130 € circa (quantificati in base alle notizie rese dall'attuale Amministratore P.T. del Condominio).
- Spesa connessa alla necessità di aggiornare la planimetria catastale: 750 € (già quantificata).
- Spesa connessa alla necessità di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica: 650 € al lordo dell'I.V.A. (già motivatamente quantificate).
- Per stato di occupazione dell'immobile: nulla (i rinvenuti contratti di locazione sono stati stipulati dopo il pignoramento; una porzione dell'immobile è detenuta [REDACTED]  
[REDACTED]
- contratti di locazione Assenza della garanzia per vizi occulti: prudenzialmente stimata nel 20% dell'anzidetto valore di mercato (ovvero in termini monetari in 54.000 €), in ragione dell'epoca di costruzione del fabbricato e del fatto che trattasi di costruzione abusiva.

Al netto di tali decurtazioni, il prezzo a base d'asta del cespite sottoposto a pignoramento proposto dall'esperto è di 204.000,00 Euro in cifra tonda.

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.

➤ **LOTTO N° 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

La metodologia estimativa adottata dall'*esperto* si è concretata nell'adozione del criterio 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.

In allegato 19 sono riportate alcune proposte commerciali rilevate dall'*esperto* per immobili consimili, ubicati in zone non centrali di Pianura (la quadratura commerciale è pressochè la stessa).

I valori unitari ritraibili dalle suddette dette proposte sono sostanzialmente in linea con le più recenti quotazioni proposte per box dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Non si ritiene di dover applicare alcun coefficiente correttivo per stato di conservazione, ancorchè è risaputo che per immobili tipo box auto quest'aspetto non riveste particolare importanza.

Ponderati i dati acquisiti (proposte commerciali e valori *O.M.I.*), si ritiene di poter affermare che l'attuale più probabile valore di mercato dell'autorimessa pignorata sia di 20.000 €.

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni all'anzidetto valore di stima:

- Spese connesse alla definizione della domanda di condono pendente sull'immobile: 2.350 € (già quantificate).
- Oneri condominiali insoluti: non si dispone di notizie al riguardo.
- Spesa connessa alla necessità di aggiornare la planimetria catastale: nessuna.
- Spesa connessa alla necessità di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica; nessuna.
- Per stato di occupazione dell'immobile: nulla (l'immobile è attualmente detenuto da terzi estranei in virtù di compravendita non trascritta).
- Assenza della garanzia per vizi occulti: prudenzialmente stimata nel 20% dell'anzidetto valore di mercato (ovvero in termini monetari in 4.000 €), anche in ragione delle incertezze di natura condominiale.

Al netto di tali decurtazioni, il prezzo a base d'asta del cespite sottoposto a pignoramento proposto dall'*esperto* è di 14.000,00 Euro in cifra tonda.

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.

➤ **LOTTO N° 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

La metodologia estimativa adottata dall'*esperto* si è concretata nell'adozione del criterio 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.

In allegato 19 sono riportate alcune proposte commerciali rilevate dall'*esperto* per immobili consimili, ubicati in zone non centrali di Pianura (la quadratura commerciale è pressochè la stessa).

I valori unitari ritraibili dalle suddette dette proposte sono sostanzialmente in linea con le più recenti quotazioni proposte per box *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.

Non si ritiene di dover applicare alcun coefficiente correttivo per stato di conservazione, ancorchè è risaputo che per immobili tipo box auto quest'aspetto non riveste particolare importanza.

Ponderati i dati acquisiti (proposte commerciali e valori *O.M.I.*), si ritiene di poter affermare che l'attuale più probabile valore di mercato dell'autorimessa pignorata sia di 20.000 €.

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni all'anzidetto valore di stima:

- Spese connesse alla definizione della domanda di condono pendente sull'immobile: 2.350 € (già quantificate).
- Oneri condominiali insoluti: non si dispone di notizie al riguardo.
- Spesa connessa alla necessità di aggiornare la planimetria catastale: nessuna.
- Spesa connessa alla necessità di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica: nessuna.
- Per stato di occupazione dell'immobile: nulla (l'immobile è attualmente detenuto da terzi estranei in virtù di compravendita successiva al pignoramento e neppure trascritta).
- Assenza della garanzia per vizi occulti: prudenzialmente stimata nel 20% dell'anzidetto valore di mercato (ovvero in termini monetari in 4.000 €), anche in ragione delle incertezze di natura condominiale.



Al netto di tali decurtazioni, il prezzo a base d'asta del cespite sottoposto a pignoramento proposto dall'esperto è di 14.000,00 Euro in cifra tonda.

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.

➤ **LOTTO N° 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

L'immobile pignorato è stato edificato in assenza di titolo edilizio.

Per lo stesso non è mai stata presentata alcuna domanda di condono.

Nelle pagine precedenti si è altresì chiarito che l'immobile *de quo* non è condonabile ai sensi della legge n° 326/2004 (l'unica applicabile in virtù della data delle ragioni del credito), e che lo stesso non è altrimenti sanabile tramite accertamento di conformità.

Per l'immobile in oggetto, o per meglio dire per l'intero fabbricato, risultano già emesse due ordinanze di demolizione (una in data 14 dicembre 1978; un'altra in data 18 giugno 1982).

La demolizione dell'immobile pignorato non è ingegneristicamente fattibile (le ragioni sono state già chiarite).

Nei fatti, l'immobile "dovrebbe" essere acquisito al patrimonio comunale.

Alla luce di tutto quanto sopra, la metodologia estimativa adottata dall'esperto si è concretata nella determinazione del "valore d'uso" dell'immobile pignorato nelle more dell'emanazione del provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Dal punto di vista estimativo il corrispettivo per l'uso di un immobile equivale al canone di locazione.

La determinazione del "valore d'uso" presuppone, pertanto, l'individuazione dell'attuale più probabile valore di locazione dell'immobile e del presumibile periodo d'uso.

L'attuale più probabile canone di locazione, già individuato per altri scopi<sup>25</sup> in altro paragrafo della presente relazione, ammonta a 500 €/mese.

In quell'ambito sono state precisamente indicate le fonti estimative di riferimento.

Il valore individuato, come già specificato, tiene conto dell'attuale stato di conservazione del cespite.

La determinazione del periodo d'uso dell'immobile sino alla data di emanazione del provvedimento di acquisizione si configura come l'operazione più complicata e aleatoria.

---

<sup>25</sup> Eventuale indennità di occupazione.

Rilevato che a tutt'oggi nulla è successo, nonostante le due ordinanze di demolizione risalenti a 35 anni fa, è parso lecito **IPOTIZZARE** un ulteriore periodo di 15 anni prima che la vicenda volga al termine.

Ciò posto, e assumendo per semplicità la costanza del canone (ancorchè nessuno è in grado di prevedere la futura evoluzione del mercato immobiliare), la relazione da applicare per ricavare il "valore d'uso" è banalmente la seguente.

$$V_{\text{USO}} = 500,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} \times 15 = 90.000 \text{ €}$$

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni all'anzidetto valore di stima:

- Spese connesse all'eliminazione di abusi rinvenuti *in loco*: nessuna.
- Oneri condominiali insoluti: insussistenti.
- Spesa connessa alla necessità di aggiornare della planimetria catastale: nessuna.
- Spesa connessa alla necessità di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica; 650 € al lordo dell'I.V.A. (già motivatamente quantificate) .
- Per stato di occupazione dell'immobile: 20% dell'anzidetto valore di mercato (ovvero in termini monetari in 18.000 €), poiché l'immobile è attualmente detenuto da terzi estranei in contratto di locazione non registrato ma di data certa anteriore al pignoramento.
- Assenza della garanzia per vizi occulti: prudenzialmente stimata nel 20% dell'anzidetto valore di mercato (ovvero in termini monetari in 18.000 €), in ragione dell'epoca di costruzione del fabbricato e del fatto che trattasi di costruzione abusiva.

Al netto di tali decurtazioni, il prezzo a base d'asta del cespite sottoposto a pignoramento proposto dall'esperto è di 53.000,00 Euro **in cifra tonda**.

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.

➤ **LOTTO N° 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

La metodologia estimativa adottata dall'*esperto* si è concretata nell'adozione del criterio 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.

In allegato 19 sono riportate alcune proposte commerciali rilevate dall'*esperto* per immobili consimili, ubicati in zone non centrali di Pianura (la quadratura utile è pressochè la stessa).


I valori unitari ritraibili da dette proposte sono sostanzialmente in linea con le più recenti quotazioni proposte per box dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Non si ritiene di dover applicare alcun coefficiente correttivo per stato di conservazione, ancorchè è risaputo che per immobili tipo box auto quest'aspetto non riveste particolare importanza.

Si reputa invece necessario considerare un coefficiente di merito in ragione della diversa e più centrale ubicazione dell'autorimessa pignorata (praticamente a ridosso del centro storico del quartiere).

Ponderati i dati acquisiti (proposte commerciali e valori O.M.I.), e stimato tale coefficiente di merito nella misura del 5%, si ritiene di poter affermare che l'attuale più probabile valore di mercato dell'autorimessa pignorata sia di 21.000 €.

In conformità al dettato della Legge n° 132/2015, si evidenziano le seguenti decurtazioni all'anzidetto valore di stima:

- Spese connesse all'implementazione di domanda di condono ai sensi della Legge n° 326/2004: 4.100 € (già quantificate).
- Oneri condominiali insoluti: non si dispone di notizie al riguardo.
- Spesa connessa alla necessità di aggiornare la planimetria catastale: nessuna.
- Spesa connessa alla necessità di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica; nessuna.
- Per stato di occupazione dell'immobile: nulla (l'immobile è attualmente detenuto dal debitore .
- Assenza della garanzia per vizi occulti: prudenzialmente stimata nel 20% dell'anzidetto valore di mercato (ovvero in termini monetari in 4.200 €), anche in ragione delle incertezze di natura condominiale.

Al netto di tali decurtazioni, il prezzo a base d'asta del cespite sottoposto a pignoramento proposto dall'esperto è di 13.000,00 Euro **in cifra tonda**.

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.

≈≈≈

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

La presente procedura esecutiva non riguarda un pignoramento pro quota.

≈≈≈

### **2.14 Regime patrimoniale dei debitori esegutati**

La questione è stata esaustivamente illustrata a pag. 2 del presente elaborato, a cui si rimanda.

Nel paragrafo 2.1, a cui pure si rimanda, sono state diligentemente evidenziate le criticità connesse al regime patrimoniale e alle modalità con cui è stato effettuato il pignoramento.

≈≈≈

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

#### **➤ LOTTO N° 1 (lettera A dell'atto di pignoramento)**

Locale commerciale tipo magazzino/laboratorio occupante l'intero piano terra di fabbricato sito in Napoli alla Via Domenico Padula n° 119, allo stato impropriamente e abusivamente frazionato in tre locali indipendenti, autonomamente censiti al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 87, subalterni 41, 43 e 44.

Superficie utile complessiva: 540 mq circa.

Complessivamente in accettabile stato di conservazione.

Confinante nell'insieme: a nord con cortile condominiale antistante il fabbricato e con altri immobili ricadenti su particella 898 del foglio 10 del Catasto Fabbricati (sub 1, sub 17 e sub 18); a est con cortile condominiale antistante il fabbricato e con area scoperta non pertinenziale corrispondente alla particella 869 del foglio 91 del Catasto Terreni; a sud con suolo corrispondente alla particella 1070 del foglio 91 del Catasto Terreni.

L'immobile è stato costruito in assenza di titolo.

Risulta già emessa Ordinanza di demolizione (nel 1984).

Sull'immobile pende domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994, ma sussistono fondate ragioni di rigetto dell'istanza.

Non altrimenti sanabile e condonabile.

L'operato frazionamento (anch'esso abusivo) dovrà essere in ogni caso rimosso, ripristinando lo *status quo ante*.

Occupato in parte da terzi estranei in virtù di contratti di locazione registrati dopo il pignoramento

Per lo stabile di appartenenza risulta costituito un "condominio" e sussistono oneri condominiali insoluti.

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento.

**PREZZO BASE: 204.000 euro (calcolato in base al presumibile valore d'uso).**

➤ **LOTTO N. 2 (lettera D dell'atto di pignoramento)**

Autorimessa a piano terra sita in Napoli alla Via Domenico Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 12.

Superficie utile: 17 mq circa.

In accettabile stato di conservazione.

Confinante: a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 11; a est con viale scoperto di accesso; a sud con altra autorimessa similare censita come subalterno 13.

L'immobile è stato costruito in assenza di titolo.

Sull'immobile pende domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994.

La definizione della domanda presuppone il pagamento di oneri.

Occupato da terzi estranei in virtù di compravendita successiva al pignoramento e neppure trascritta.

Non si è a conoscenza dell'appartenenza a "condominio".

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento.

**PREZZO BASE: 14.000 euro**

➤ **LOTTO N. 3 (lettera E dell'atto di pignoramento)**

Autorimessa a piano terra sita in Napoli alla Via Domenico Padula n° 119, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 898, subalterno 13.

Superficie utile: 17 mq circa.

In accettabile stato di conservazione.

Confinante: a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 12; a est con viale scoperto di accesso; a sud con altra autorimessa similare censita come subalterno 14.

L'immobile è stato costruito in assenza di titolo.

Sull'immobile pende domanda di condono ai sensi della Legge n. 724/1994.

La definizione della domanda presuppone il pagamento di oneri.

Occupato da terzi estranei in virtù di compravendita trascritta successivamente al pignoramento.

Non si è a conoscenza dell'appartenenza a "condominio".

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento.

**PREZZO BASE: 14.000 euro**

**LOTTO N. 4 (lettera M dell'atto di pignoramento)**

Appartamento di due vani e accessori distinto come interno 24 al V° piano dello stabile sito in Napoli alla Via Nabucco n. 20, censito al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 10, particella 622, subalterno 25.

Superficie utile: 75 mq coperti e 15 mq scoperti (balconi)

In accettabile stato di conservazione.

Confinante: a nord con ballatoio di piano e con altro appartamento ubicato al V° piano censito come subalterno 24; a est con cortile a piano strada; a ovest con altro appartamento ubicato al V° piano censito come subalterno 26.

L'immobile è stato costruito in assenza di titolo e per lo stesso non è stata mai presentata alcuna domanda di condono.

Risultano già emesse due Ordinanze di demolizione (una nel 1978 e una nel 1982).

Non condonabile e non altrimenti sanabile.

Occupato da terzi estranei in virtù di contratti di locazione non registrati ma anteriori al pignoramento.

Per lo stabile di appartenenza risulta costituito un "condominio" e non vi sono oneri condominiali insoluti.

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento.

**PREZZO BASE: 53.000 euro** (calcolato in base al presumibile valore d'uso).



**LOTTO N. 5 (lettera O dell'atto di pignoramento)**

Autorimessa a piano terra sita in Napoli alla Via Ignazio Silone n. 4A, censita al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti estremi: sez. PIA, foglio 7, particella 1224, subalterno 5.

Il locale è fisicamente ubicato in cortile circoscritto da altri fabbricati.

Superficie utile: 19 mq circa.

Lo stato di conservazione è appena accettabile.

Confinante: a nord con altra autorimessa similare censita come subalterno 4; a est con altra autorimessa similare censita come subalterno 6; a sud con area scoperta da cui trae accesso, censita come particella 1594 del foglio 66 del Catasto Terreni.

L'immobile è stato verosimilmente costruito in assenza di titolo.

Non si ha notizia di precedenti domande di condono.

L'immobile è condonabile ai sensi della Legge n° 326/2004, previo pagamento degli oneri del caso.

Occupato da uno dei *debitori esecutati*.

Non si dispone di notizie condominiali, stante il perdurante silenzio dell'Amministratore .

Sull'immobile grava la trascrizione di un precedente pignoramento.

**PREZZO BASE: 13.000 euro**

≈≈≈