



Tribunale di Napoli

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1653/2009 R.G.E.

promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

contro

SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S.

cui sono riunite

**n. 367/2023 R.G.E. Tribunale di Napoli Nord
promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. contro NANI Luigi**

**n. 251/2024 R.G.E. Tribunale di Napoli Nord
promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. contro NANI Antonio**

Relazione di stima

L'esperto stimatore
dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

1 / 68





TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile

Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1653/2009 R.G.E.

promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

contro

SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S.

cui sono riunite

n. 367/2023 R.G.E. Tribunale di Napoli Nord

promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. contro NANI Luigi

n. 251/2024 R.G.E. Tribunale di Napoli Nord

promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. contro NANI Antonio

RELAZIONE DI STIMA

Sommario

Incarico	4
Operazioni peritali	5
0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
1. Formazione dei lotti e identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	9
2. Descrizione dei beni.....	14
3. Cronologia catastale dei beni e difformità sostanziali	30
4. Schema sintetico descrittivo del lotto	35
5. Provenienza ventennale	36
6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica.....	39
7. Stato di possesso	50
8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni.....	53

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

2/68



9. Suolo demaniale	58
10. Pesi o oneri di altro tipo	58
11. Oneri condominiali e procedimenti in corso	58
12. Determinazione del più probabile valore di mercato	59
13. Valutazione della quota indivisa	65
14. Visura camerale	66
ELENCO ALLEGATI	68
A. Documentazione catastale	68
B. Rilievi planimetrici	68
C. Rilievi fotografici	68
D. Documentazione urbanistica	68
E. Titoli di provenienza	68
F. Documentazione anagrafica	68
G. Ispezione Ipotecaria	68
H. Altri documenti	68
I. Trasmissione perizia	68

**Incarico**

Con provvedimento comunicato in data 27.03.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Ludovica RUSSO nominava il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 15614, Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva originariamente promossa da MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. contro SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S., iscritta al n. 1653/2009 R.G.E. del Tribunale di Napoli.

Il G.E. invitava lo scrivente a procedere all'accettazione dell'incarico nel termine di sette giorni dalla data del deposito del provvedimento di nomina e a provvedere al deposito della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 26.11.2024 (poi rinviata al 25.02.2025 all'esito del favorevole accoglimento dell'istanza di proroga di giorni 30 depositata dallo scrivente a motivo della complessità delle indagini).

Lo scrivente, in data 03.04.2024, procedeva all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito con modalità telematiche, prendendo atto del contenuto dell'incarico conferitogli e delle prescrizioni formulate dal G.E.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

4/68



**Operazioni peritali**

Ai fini dell'espletamento del mandato il sottoscritto ha espletato le seguenti attività:

- acquisizione e studio preliminare della documentazione agli atti del fascicolo telematico;
- acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate e storiche;
- accesso materiale presso gli immobili pignorati in data 16.05.2024 con effettuazione di rilievi planimetrici e fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;
- accertamento della provenienza dei beni previa acquisizione dei titoli di provenienza;
- esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici comunali;
- indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- determinazione del più probabile valore degli immobili.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che, per comodità espositiva, è stata articolata in separati capitoli rispondenti alla numerazione dei quesiti.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009



RELAZIONE DI STIMA

5/68



0. Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La procedura esecutiva in oggetto, iscritta al n. 1653/2009 R.G.E. del Tribunale di Napoli, trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito da MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A. notificato all'esecutata SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S. in data 17.11.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 22.12.2009 ai nn. 73847/53085, gravante sulla piena ed intera proprietà del complesso immobiliare sito in Melito di Napoli, Contrada Melitiello, alla via Circumvallazione Esterna, riportato in C.F. al foglio 4, particella 200, sub 1 (cat. D/7), particella 198 (cat. D/7), particella 199 (cat. D/7), nonché particella 200, sub 2 (cat. A/2), sub 3 (cat. A/2), sub 4 (cat. A/2), sub 5 (cat. A/2) e in C.T. al foglio 4, particella 200.

Con istanza depositata in data 20.05.2010, il procedente, vista la relazione notarile depositata in data 29.03.2010, rilevato che le particelle 198, 199 e 200 sub 1 che identificavano parte degli immobili pignorati erano state soppresse già prima del pignoramento (variazione catastale del 28.07.2009) originando l'unico immobile identificato con la particella 200, sub 6, onde permettere la prosecuzione della procedura, rinunciava alla stessa limitatamente agli immobili innanzi citati (provvedimento del GE del 14.07.2010).

Con variazione catastale del 19.05.2010 l'originario sub 4 veniva, inoltre, soppresso, generando i sub 7 (cat. C/2) e 8 (cat. A/2).

Preso atto dell'infruttuosità delle plurime vendite esperite, determinata proprio dalla suddetta riduzione del perimetro pignorato (trattandosi, come si dirà nel prosieguo della relazione, di un unico complesso industriale non divisibile in lotti ancorché composto di diverse unità immobiliari), il creditore surrogatosi al procedente ha dato impulso a due nuove procedure esecutive riunite a quella odierna e, nella fattispecie, alla procedura esecutiva n. 367/2023 R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord originata dal pignoramento immobiliare eseguito da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro NANI Luigi (per la quota di $\frac{1}{4}$), notificato in data 25.09.2023 e trascritto a Napoli 2 in data 19.10.2023 ai nn. 50233/39087, nonché la procedura esecutiva n. 251/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord originata dal pignoramento immobiliare eseguito da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

6/68

NANI Antonio (per la quota di $\frac{1}{2}$), notificato in data 22.05.2024 e trascritto a Napoli 2 in data 28.06.2024 ai nn. 32925/25833, gravanti sulla piena proprietà in ragione delle rispettive quote di $\frac{1}{4}$ e di $\frac{1}{2}$ della porzione del compendio industriale sito in Melito di Napoli (NA), alla via Circumvallazione Esterna, in C.F. al foglio 4, particella 200, sub 9 (cat. D/7) e sub 10 (cat. D/7), generati dal frazionamento del sopradetto sub 6 (variazione catastale del 17.07.2021).

Si segnala che il creditore ha dato impulso anche ad una terza nuova procedura esecutiva, ad oggi non riunita a quella odierna e, nella fattispecie, alla procedura esecutiva n. 274/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord originata dal pignoramento immobiliare eseguito da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro NANI Luciano (per la quota di $\frac{1}{4}$), notificato in data 09.07.2024 e trascritto a Napoli 2 in data 15.07.2024 ai nn. 36107/28395, gravanti sulla piena proprietà in ragione di $\frac{1}{4}$ dei suddetti subalterni 9 e 10.

L'odierna procedura esecutiva riguarda, dunque, gli immobili attualmente distinti in **Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 2, 3, 5, 7 e 8 (per la piena ed intera proprietà), nonché 9 e 10 (per la piena proprietà per 3/4), in uno all'area pertinenziale esclusiva distinta in Catasto Terreni al foglio 4, particella 200 (censita come ente urbano¹).**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Interno 7 Piano 2	4	200	2	Cat.A/2	04	6 vani	Euro: 433,82
F	Proprietà' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Interno 6 Piano 2	4	200	3	Cat.A/2	04	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Scala U Piano 2	4	200	5	Cat.A/2	04	5 vani	Euro: 361,52
F	Proprietà' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Scala U Piano 2	4	200	7	Cat.C/2	01	29 m ²	Euro: 56,91
F	Proprietà' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA ESTERNA Scala U Piano 2	4	200	8	Cat.A/2	04	6,5 vani	Euro: 469,98
F	Proprietà' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. SNC Piano S1	4	200	9	Cat.D/7			Euro: 5238,00
F	Proprietà' per 1000/1000	MELITO DI NAPOLI(NA) VIA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. SNC Piano T	4	200	10	Cat.D/7			Euro: 5935,00

*

¹ Su tale suolo distinto con la particella 200 del foglio 4 insistono solo le unità immobiliari oggetto di pignoramento sicché esso costituisce pertinenza esclusiva del compendio immobiliare in oggetto.

Tutto ciò premesso, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della originaria certificazione notarile redatta dal notaio Luigi MAURO di Napoli depositata nella procedura esecutiva n. 1653/2009 R.G.E. in data 29.03.2010, nonché delle ulteriori certificazioni redatte dal notaio Giulia MESSINA VITRANO di Corleone, depositate nelle procedure riunite n. 367/2023 e n. 251/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord rispettivamente in data 24.10.2023 e 03.07.2024.

La predette certificazioni risultano **complete**, risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del più remoto pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Carlo TAFURI di Napoli del 28.03.1978, rep. n. 64965, trascritto a Napoli 2 in data 29.03.1978 ai nn. 7216-17/6270-71, mediante cui la società "SUOLETTIFICIO LUNA di Luigi NANI & C. s.a.s." acquistò il suolo edificatorio della superficie di 3.000 mq sito in Melito di Napoli (NA) censito in C.T. al foglio 4, particelle 198, 199 e 200, su parte del quale la stessa società ha realizzato l'opificio oggetto dell'odierno pignoramento.

Ai fini di una più esaustiva ricostruzione della cronistoria catastale e urbanistica dei cespiti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia del summenzionato atto di compravendita nonché degli ulteriori titoli infraventennali (di alienazione di parte dei terreni acquistati con il predetto atto del 28.03.1978), il tutto come verrà meglio specificato nel prosieguo della presente relazione (si vedano in particolare il capitolo 3 recante la cronologia catastale dei beni e il capitolo 5 recante la provenienza ventennale).

Quanto ai dati catastali, nelle certificazioni notarili vengono correttamente indicati gli identificativi dei beni in essere alla data della redazione delle stesse, seppure non risulti allegato l'estratto di mappa catastale (acquisito dallo scrivente e riprodotto in allegato A-1).

Va, infine, riferito che, lo scrivente ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società esecutata, riprodotta in allegato alla relazione (cfr. allegati F-1).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

8/68

1. Formazione dei lotti e identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili pignorati constano di diverse porzioni immobiliari formanti nell'insieme un unico compendio produttivo di tre livelli, già nella titolarità della società esecutata, formato da tutti e soli i cespiti oggetto dell'odierna procedura.

Ciò posto, quanto alla eventualità di prospettare più lotti per la vendita, occorre anzitutto rilevare che, trattandosi nella fattispecie di un unico compendio industriale indipendente (quandanche, come detto, catastalmente articolato in diverse unità immobiliari), con l'eventuale creazione di più lotti autonomi si renderebbe necessario operare un diverso frazionamento della proprietà (da cui ne deriverebbe la creazione di diritti comuni ed indivisibili sull'area esterna e sulle ulteriori parti comuni) nonché la realizzazione di alcune modifiche ai beni in esame (quali la chiusura di alcuni varchi di accesso e di collegamento tra le diverse unità immobiliari).

Deve, inoltre, rilevarsi che le diverse unità immobiliari costituenti il fabbricato in esame, da un punto di vista impiantistico (impianto elettrico, rete idrica e fognaria, etc.), costituiscono di fatto un'unica utenza sicché la formazione di lotti separati comporterebbe la costituzione di servitù apparenti che potrebbero condizionare negativamente l'appetibilità sul mercato degli stessi beni.

Ancora si evidenzia che i quattro appartamenti ricompresi nel compendio, stando alla destinazione industriale del sito e ai documenti correlati all'originaria concessione edilizia, risultano ricavati dall'illegittimo cambio di destinazione d'uso e frazionamento dell'intero piano primo dell'opificio, originariamente adibito a reparti di finitura, servizi, direzione e alloggio del custode. Per tale motivo, anche nell'ipotesi, invero assai remota, di poter procedere alla regolarizzazione urbanistica di dette abitazioni (questione sulla quale si tornerà diffusamente nello specifico capitolo 6), esse non potrebbero che essere adibite ad alloggi per il personale o a residenze transitorie (uso foresteria) per visitatori, sempre correlate alle attività proprie del complesso, dovendosi invece escludere la possibilità che tali beni possano essere alienati separatamente a soggetti terzi (i quali potrebbero poi paradossalmente risentire delle attività produttive espletate nell'edificio

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

9/68

a ragione, per esempio, di sostenuti livelli di rumore e/o vibrazioni generati dai mezzi operativi).

Si segnala, infine, che il compendio, oltre alla suddetta illegittima modificazione del piano primo, è viziato da ulteriori sostanziali difformità urbanistiche, tra cui, in particolare, abusivi ampliamenti di superficie e volumetria riguardanti tutti e tre i livelli dell'edificio, motivo per il quale verranno più avanti prospettati importanti interventi di ripristino riguardanti l'intera verticale del fabbricato non altrimenti ripartibili.

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni e delle problematiche innanzi esposte, si ritiene in definitiva opportuno prospettare **un unico lotto per la vendita**, ipotesi che, se da un lato garantisce la maggiore appetibilità sul mercato del compendio pignorato, dall'altro evita l'ingenerarsi di concrete problematiche di tipo funzionale, urbanistico e catastale.

*

Ciò premesso, l'odierna vendita ha ad oggetto il **LOTTO UNICO** formato dalle seguenti unità immobiliari, costituenti nell'insieme un intero fabbricato sito nel Comune di Melito di Napoli, alla via Circumvallazione Esterna (Viale Privato Cirillo), censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 200:

- subalterno 2, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 154 mq (totale escluse aree esterne 152 mq), rendita 433,82 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (*rectius* piano 1), interno 7;
- subalterno 3, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 mq (totale escluse aree esterne 80 mq), rendita 289,22 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (*rectius* piano 1), interno 6;
- subalterno 5, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 64 mq (totale escluse aree esterne 64 mq), rendita 361,52 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (*rectius* piano 1);
- subalterno 7, categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita 56,91 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (*rectius* piano 1);

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

10/68



- subalterno 8, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 120 mq (totale escluse aree esterne 118 mq), rendita 469,98 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2 (*rectius* piano 1);
- subalterno 9, categoria D/7 (fabbricati costruiti per attività industriale), rendita 5.238,00 €, indirizzo (in visura) Via Circumvallazione Esterna n. SNC, piano S1;
- subalterno 10, categoria D/7 (fabbricati costruiti per attività industriale), rendita 5.935,00 €, indirizzo (in visura) Via Circumvallazione Esterna n. SNC, piano T.

Dette unità risultano tutte catastalmente intestate alla “SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO S.A.S.” con sede in MELITO DI NAPOLI (NA), Codice Fiscale 01425470638, proprietà per 1000/1000.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale (cfr. allegato A-1), si evince che il fabbricato costituito da tutte e sole le sopra elencate unità immobiliari pignorate insiste sul suolo attualmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli, al foglio 4, particella 200, qualità *ente urbano* di are 18.20 (1.820 mq), derivante dal frazionamento del 20.03.1978 della originaria particella 62, qualità *seminativo arborato* di are 63.96 (6.396 mq), a sua volta derivante da impianto meccanografico del 22.11.1972 (si veda tavola di inquadramento catastale e territoriale in allegato B-1).

*

L'involuppo delle unità immobiliari costituenti l'unico lotto in uno all'area pertinenziale esclusiva, il tutto racchiuso nel suddetto mappale in Catasto Terreni al foglio 4, particella 200, confina:

- a **nord** con proprietà aliena distinta in C.T. al foglio 4, particella 177 e con strada di accesso denominata Viale Privato Cirillo (insistente su parte della odierna particella 9 di proprietà aliena);
- a **est** con proprietà aliena afferente al Comune di Casandrino;
- a **sud** con proprietà aliena afferente al Comune di Napoli;
- a **ovest** con proprietà aliena distinta in C.T. al foglio 4, particella 759.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

11/68



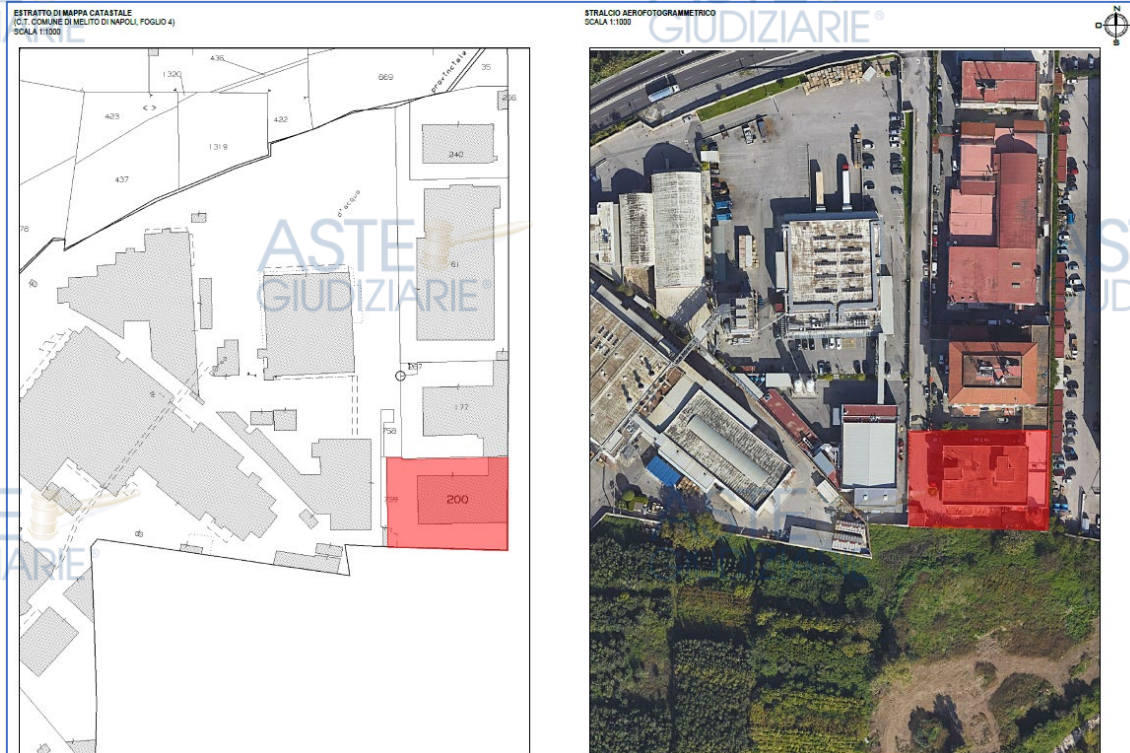


Figura 1. Estratto di mappa catastale (VAX) con individuazione del perimetro pignorato (cfr. allegato B-1).

*

Il diritto reale indicato nel più remoto atto di pignoramento trascritto in data 22.12.2009 (piena proprietà per l'intero) corrisponde a quello al tempo nella titolarità della società esecutata "SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S.", C.F. 01425470638, in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore (atto di compravendita per notaio Carlo TAFURI del 28.03.1978 mediante cui essa società ha acquistato il suolo sul quale ha poi realizzato il compendio immobiliare, con la precisazione che, trattandosi di s.a.s., la denominazione della società ha seguito nel tempo l'avvicinarsi dei soci accomandatari).

Quanto ai diritti indicati nei più recenti pignoramenti trascritti in data 19.10.2023 e 28.06.2024, occorre preliminarmente evidenziare che, a seguito del verbale di scioglimento senza messa in liquidazione del 18.12.2012, detta società è stata cancellata dal Registro delle Imprese in data 26.03.2013 (si veda visura camerale in allegato F-1). Stando a quanto dedotto dal creditore negli atti di pignoramento, ciò ha dato luogo, in mancanza della liquidazione dei beni immobili, a un fenomeno successorio

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

12/68

determinando il trasferimento ai soci "in regime di contitolarità o comunione indivisa" (Cass. civ., SS. UU., 12 marzo 2013, n. 6070). Il capitale sociale della società, alla data della cancellazione, era partecipato nella misura di $\frac{1}{2}$ dal socio accomandatario NANI Antonio (nato a Napoli il 05.05.1945), e nella misura di $\frac{1}{4}$ ciascuno dai soci accomodanti NANI Luigi (nato a Napoli il 11.04.1970) e NANI Luciano (nato a Napoli il 19.01.1980). Ciò posto i diritti reali indicati nei successivi atti di pignoramento trascritti in data 19.10.2023 (piena proprietà per $\frac{1}{4}$ contro NANI Luigi), 28.06.2024 (piena proprietà per $\frac{1}{2}$ contro NANI Antonio) e 15.07.2024 (piena proprietà per $\frac{1}{4}$ contro NANI Luciano) corrispondono effettivamente a quelli nella titolarità dei soggetti sopra generalizzati alla data delle rispettive trascrizioni.

Si evidenzia, però, che solo le procedure esecutive originate dai pignoramenti contro NANI Luigi e NANI Antonio risultano riunite a quella odierna (procedure n. 367/2023 e 251/2024 RGE del Tribunale di Napoli Nord), motivo per il quale, limitatamente ai subalterni 9 e 10 oggetto di detti pignoramenti, la quota staggita va considerata pari a $\frac{3}{4}$ della piena proprietà, rimanendo al momento esclusa la quota di $\frac{1}{4}$ in capo a NANI Luciano (procedura n. 274/2024 RGE del Tribunale di Napoli Nord, ad oggi non riunita).

*

Dalla lettura delle visure catastali (cfr. allegato A-2) si desume che i dati indicati negli atti di pignoramento sono congruenti con quelli agli atti del catasto alla data dei rispettivi pignoramenti (ciò con la sola eccezione delle particelle 198, 199 e 200 sub 1 già soppresse alla data della trascrizione del più remoto pignoramento, circostanza che ha dato luogo alla rinuncia parziale del creditore di cui già si è detto nel capitolo 0), pertanto non sussistono "difformità formali".

Sussistono, invece, talune "difformità sostanziali" tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e le planimetrie catastali sulle quali si tornerà nel dettaglio in risposta al successivo quesito n. 3.

I beni pignorati, infine, non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

13/68

2. Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare pignorato, sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla Via Circumvallazione Esterna (dalla traversa denominata Viale Privato Cirillo), posto al confine con i comuni di Napoli e Casandrino, si compone un fabbricato sviluppantesi su tre livelli adibito ad attività produttive al piano seminterrato (subalterno 9) e al piano terra/rialzato (subalterno 10) e ad abitazioni e deposito al piano primo (subalterni 2, 3, 5, 7 e 8), il tutto prospettante su un'area scoperta esclusiva recintata (particella 200, all'interno della quale ricadono tutte e sole le predette unità pignorate oltre ad un piccolo manufatto abusivo non accatastato).



Figura 2. Inquadramento territoriale.

Detto compendio trae, come detto, accesso da una strada privata di proprietà aliena denominata Viale Privato Cirillo, gravata da apposita servitù di passaggio (a favore anche di altri fondi), che diparte dalla strada denominata Via Circumvallazione Esterna (Strada Provinciale 1), a circa 4 Km dal centro cittadino.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

14/68

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di una zona urbana a prevalente carattere commerciale e produttivo, con prevalenza di capannoni di tipo industriale, posta al confine con i comuni di Napoli e Casandrino, prossima allo svincolo dalla Strada Statale 7 bis (tratto Scampia - Melito).

La densità edilizia non è particolarmente elevata sicché non si rilevano particolari criticità correlate ai flussi veicolari (dovendosi al riguardo segnalare che l'area in esame non è servita direttamente dalla rete di linee di trasporto pubblico su gomma).

Il complesso immobiliare insiste, come detto, sul terreno censito in C.T. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, dotato per l'intero perimetro di apposita recinzione. Detta recinzione consta, lungo i lati liberi (ovvero non occupati dai manufatti che insistono sul fondo), di un muro di altezza variabile (trattandosi di fondo caratterizzato di un significativo abbassamento di quota da ovest a est), parte in tufo e parte in cemento armato, sormontato da una ringhiera in ferro.

Al compendio si accede per mezzo di un unico varco ubicato in corrispondenza del confine nord tra la particella 200 e la particella 9 di proprietà aliena, che rappresenta la sezione terminale del Viale Privato Cirillo sviluppantesi da nord (incrocio con la Via Circumvallazione Esterna) a sud per una larghezza di circa 7 m (quale si evince dall'atto di costituzione della servitù di passaggio gravante su detta particella 9, originariamente particella 62, a favore del fondo staggito, cfr. capitolo 8).



Figura 3. Varco di accesso sul confine nord e recinzione lungo il confine sud (degradante da ovest a est).

Il varco, chiuso con un cancello automatico in ferro ad apertura scorrevole, accede all'area scoperta pertinenziale esclusiva (comune a tutte le unità pignorate), sviluppantesi per una superficie pari a circa 950 mq (corrispondente alla porzione della

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

15/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 200, di superficie catastale pari a 1.820 mq, non occupata dai fabbricati). Essa si presenta perlopiù asfaltata in discrete condizioni conservative. Detta area scoperta, lambisce il fabbricato lungo i lati nord, ovest e sud (il lato est dell'edificio è, infatti, realizzato in aderenza al confine) ed è adibita in parte ad area di manovra e parcheggio di mezzi e autovetture e in parte (porzione terminale del lato sud) ad area dedicata all'alloggiamento dei silos dell'impianto di aspirazione polveri a servizio delle attività produttive svolte nel fabbricato.



Figura 4. Area scoperta (porzione ovest antistante il fabbricato e porzione sud con silos nella parte terminale).

In prossimità dell'angolo sud-ovest dell'area scoperta si segnala, infine, la presenza di un piccolo corpo di fabbrica probabilmente adibito in passato a sala mensa, attualmente in disuso e in pessime condizioni conservative, che, come si dirà nel seguito della relazione, risulta non accatastato nonchè interamente abusivo e non sanabile (motivo per il quale ne verrà prospettata la totale demolizione).

Il fabbricato si sviluppa, come detto, su tre livelli (piano seminterrato distinto con il subalterno 9, piano terra/rialzato distinto con il subalterno 10 e piano primo articolato nei subalterni 2, 3, 5, 7 e 8) oltre al lastrico solare (dotato di parapetto basso e di guaina ma privo di pavimentazione, catastalmente non censito), il tutto servito da un corpo scala principale (cui si accede dal portone principale del fabbricato prospettante a ovest sull'area scoperta in corrispondenza del piano terra) di collegamento tra tutti i piani, da un corpo scala secondario più interno (di collegamento tra il piano primo e il lastrico solare) e da un montacarichi (collegamento tra piano seminterrato e piano terra/rialzato).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

16/68

Esso presenta una struttura portante in cemento armato e solai del tipo misto in cotto e travetti in cemento armato (caratteristiche costruttive tratte dal certificato di collaudo, cfr. allegato D-2).



Figura 5. Prospetto principale del fabbricato e corpo scala ovest.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni e delle parti comuni risulta nel complesso **mediocre**, essendo rinvenibili diffusi ammaloramenti delle tinteggiature e degli intonaci (soprattutto in corrispondenza del cornicione) nonché della guaina di copertura (con conseguente infiltrazione delle acque di pioggia ben visibile dai locali ubicati al piano primo), nonché alcune lesioni nelle murature perimetrali. Anche l'area esterna si presenta in condizioni mediocri, con diffusi ammaloramenti dell'asfalto e della recinzione perimetrale.

Con riferimento alle tavole B-2, B-3 e B-4, rispettivamente recanti la restituzione grafica del rilievo planimetrico del piano seminterrato, terra/rialzato e primo (nel seguito, per ogni porzione immobiliare, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per le superfici utili e lorde si rimanda alla tabella riassuntiva riportata in calce al presente paragrafo) nonché ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione delle singole porzioni immobiliari.

Piano seminterrato

Il piano seminterrato del fabbricato risulta catastalmente individuato dal subalterno 9 (categoria D/7) e attualmente diviso in due porzioni separate, l'una contrassegnata con il numero interno 1 (porta a destra scendendo le scale, lato nord), l'altra contrassegnata con il numero interno 2 (porta a sinistra scendendo le scale, lato sud), tra loro collegate mediante una ampia porta interna (attualmente chiusa).



Figura 6. Piano seminterrato, subalterno 9, interno n. 1 (in alto) e n. 2 (in basso).

La porzione distinta con l'interno 1 (cfr. allegato C-1, foto dalla 14 alla 26), attualmente in uso, si articola in un'ampia area adibita alla lavorazione [#1] (sulla quale sbarca il montacarichi di collegamento con il piano terra/rialzato), una piccola area servizi [#2] composta di antibagno e due wc, nonché due aree deposito retrostanti [#3] e [#4], tra loro collegate, di cui la prima dotata di un varco di accesso diretto alla porzione di area scoperta che lambisce il fabbricato lungo il prospetto nord. Con riferimento a quanto si dirà nel prosieguo della relazione in ordine alla regolarità urbanistica dei beni (cfr. capitolo 6), si anticipa che dette aree deposito [#3] e [#4], quandanche riportate in

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

18/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



planimetria catastale, risultano del tutto abusive derivando dall'illegittimo ampliamento dell'originario capannone (quale risultante dai grafici di progetto del titolo concessorio). La porzione distinta con l'interno 2 (cfr. allegato C-1, foto dalla 27 alla 34), attualmente in disuso, si articola in un'ampia area adibita alla lavorazione [#5] inclusiva di un vano ufficio, un'area deposito retrostante [#6] dotata di un varco di accesso diretto alla porzione di area scoperta che lambisce il fabbricato lungo il prospetto sud, nonché una piccola area servizi [#7] composta di antibagno e due wc.

L'altezza interna del piano seminterrato risulta mediamente pari a 3,70 m.

Quanto alle finiture, di livello ordinario e in stato conservativo complessivamente **mediocre**, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in graniglia; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati (le pareti perimetrali risultano parzialmente rivestite con pannelli di protezione in legno), i bagni presentano rivestimenti in piastrelle; i varchi di accesso dalla corte esterna constano di portoni in ferro, le porte interne sono in metallo e/o materiale plastico (alcune dotate di maniglione antipanico), gli infissi interni (finestroni alti) sono in ferro, gli infissi esterni constano di grate di protezione fisse in ferro.

Quanto agli impianti, pure in condizioni visibilmente **mediocri**, è, altresì, possibile riferire che: l'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina; la produzione di acqua calda avviene mediante boiler elettrici; non vi è impianto di riscaldamento/raffreddamento; vi è impianto di aspirazione polveri (convogliate nei silos posti all'esterno); non vi è impianto antincendio (vi sono solo estintori, mentre i naspi posti all'esterno afferiscono ad un vecchio impianto non funzionante).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti i quali, come detto, risultano allo stato in condizioni mediocri. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende quindi necessario un radicale intervento di manutenzione e revisione di tutte le reti impiantistiche (elettrica, idrica, fognaria, termica, etc.). Di tanto si terrà opportunamente conto nella determinazione

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

19/68

del più probabile valore di mercato del compendio staggito mediante l'introduzione di specifici coefficienti di merito.

Piano terra/rialzato

Il piano terra/rialzato del fabbricato risulta catastalmente individuato dal subalterno 10 (categoria D/7) e contrassegnato con il numero interno 3 (porta unica frontale salendo le scale).

Detto piano (cfr. allegato C-1, foto dalla 35 alla 56), attualmente in uso, si articola in un'area di ingresso adibita a reception e uffici [#1], un'area di lavorazione [#2], una piccola area servizi [#3] composta di antibagno e due wc, un ufficio di rappresentanza [#4], un'ampia area di lavorazione [#5] [#6], due ulteriori aree servizi [#7] [#8] con cinque bagni, un piccolo deposito [#9].



Figura 7. Piano terra/rialzato, subalterno 10, interno n. 3.

Con riferimento a quanto si dirà nel prosieguo della relazione in ordine alla regolarità urbanistica dei beni (cfr. capitolo 6), si anticipa che le sopra descritte aree [#6] [#7] e [#8], quondanche riportate in planimetria catastale, risultano del tutto abusive

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

20/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivando dall'illegittimo ampliamento dell'originario capannone (quale risultante dai grafici di progetto del titolo concessorio).

Oltre all'ingresso dal corpo scala principale si segnala la presenza di due ulteriori ingressi, l'uno ubicato lungo la parete nord, l'altro lungo la parete sud, entrambi accedenti all'area di lavorazione [#5] direttamente dalla corte esterna per mezzo di rampe di accesso (a motivo del dislivello di quota sussistente tra l'esterno e l'interno).

Per completezza si rileva che, al livello terra del compendio, afferisce anche il piccolo corpo di fabbrica [#10] separato da quello principale, realizzato in corrispondenza dell'angolo sud-ovest dell'area scoperta, attualmente in disuso (e in pessime condizioni conservative), probabilmente adibito in passato a sala mensa (cfr. allegato C-1, foto dalla 113 alla 118). Si anticipa, però, che tale manufatto risulta del tutto abusivo nonché catastalmente non censito.



Figura 8. Piano terra, piccolo manufatto abusivo, catastalmente non censito.

Quanto alle finiture del piano terra/rialzato, di livello ordinario e in stato conservativo complessivamente **mediocre**, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in graniglia; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati (le pareti perimetrali risultano parzialmente rivestite con pannelli di protezione in legno); si segnala una rilevante lesione verticale lungo la parete perimetrale sud, in corrispondenza della sezione muraria posta a cavallo tra le aree [#5] e [#6], laddove è stato realizzato l'ampliamento abusivo del fabbricato; i bagni presentano rivestimenti in piastrelle; le porte interne sono in legno e/o alluminio (alcune dotate di maniglione antipanico), gli infissi interni sono in alluminio, gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

21/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto agli impianti, pure in condizioni visibilmente **mediocri**, è, altresì, possibile riferire che: l'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina; la produzione di acqua calda avviene mediante boiler elettrici; non vi è impianto di riscaldamento/raffreddamento (solo alcuni uffici sono dotati di split con motori esterni, visibilmente obsoleti); vi è impianto di aspirazione polveri (convogliate nei silos posti all'esterno); non vi è impianto antincendio (vi sono solo estintori, mentre i naspi posti all'esterno afferiscono ad un vecchio impianto non funzionante).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti i quali, come detto, risultano allo stato in condizioni mediocri. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende quindi necessario un radicale intervento di manutenzione e revisione di tutte le reti impiantistiche (elettrica, idrica, fognaria, termica, etc.). Di tanto si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio staggito mediante l'introduzione di specifici coefficienti di merito.

Piano primo

Il piano primo del fabbricato (impropriamente riportato in visura catastale come piano secondo) risulta articolato in quattro appartamenti e un locale di deposito, il tutto catastalmente censito con gli odierni subalterni 2 (categoria A/2), 3 (categoria A/2), 5 (categoria A/2), 7 (categoria C/2) e 8 (categoria A/2).

Con riferimento a quanto si dirà nel prosieguo della relazione in ordine alla regolarità urbanistica dei beni (cfr. capitolo 6), si anticipa che l'attuale conformazione dell'intero piano deriva dall'illegittima variazione di destinazione d'uso, ampliamento e modifica della distribuzione interna dell'originario piano primo del fabbricato adibito, come il resto della struttura, all'attività produttiva (quale risultante dai grafici di progetto).

L'appartamento distinto con il subalterno 2 è contrassegnato con il numero interno 7 e trae accesso dalla prima porta a sinistra salendo dal corpo scala centrale (cfr. allegato C-1, foto dalla 57 alla 70). Essa si articola in ingresso/disimpegno [#1], ampio soggiorno con cucina [#2], tre camere [#3] [#4] [#5], piccolo ripostiglio [#6], due bagni [#7] [#8] e

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

22/68

piccolo balcone [#9] prospettante a nord. L'altezza interna misura circa 3,0 m (al lordo della controsoffittatura ove presente).



Figura 9. Piano primo, subalterno 2, interno n. 7.

L'appartamento distinto con il subalterno 3 è contrassegnato con il numero interno 6 e trae accesso dalla seconda porta a sinistra salendo dal corpo scala centrale (cfr. allegato C-1, foto dalla 71 alla 80).

Essa si articola in ingresso/disimpegno [#1], una camera [#2], soggiorno [#3], cucina [#4], bagno [#5] e ampio terrazzo a livello [#6]. Si anticipa che l'intero terrazzo costituisce la copertura dei sottostanti volumi del piano seminterrato e terra/rialzato abusivamente realizzati in ampliamento dell'originario capannone, motivo per il quale costituisce esso stesso una superficie abusiva. L'altezza interna misura circa 3,0 m (al lordo della controsoffittatura ove presente).



Figura 10. Piano primo, subalterno 3, interno n. 6.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

23/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento distinto con il subalterno 5 è contrassegnato con il numero interno 5A e trae accesso dalla terza porta a destra salendo dal corpo scala centrale (cfr. allegato C-1, foto dalla 81 alla 90).

Essa si articola in ingresso/disimpegno [#1], tre camere [#2] [#3] [#5], cucina [#4], bagno [#6] e ampio terrazzo a livello [#7]. Si anticipa che l'intero terrazzo costituisce la copertura dei sottostanti volumi del piano seminterrato e terra/rialzato abusivamente realizzati in ampliamento dell'originario capannone, motivo per il quale costituisce esso stesso una superficie abusiva. L'altezza interna misura circa 3,0 m (al lordo della controsoffittatura ove presente).



Figura 11. Piano primo, subalterno 5, interno n. 5A.

Il locale deposito distinto con il subalterno 7 (derivato dal frazionamento del subalterno 4) è contrassegnato con il numero interno 5 e trae accesso dalla seconda porta a destra salendo dal corpo scala centrale (cfr. allegato C-1, foto dalla 91 alla 96).



Figura 12. Piano primo, subalterno 7, interno n. 5.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

24/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essa si articola in ingresso [#1], piccolo disimpegno [#2], e un locale [#3]. L'altezza interna misura circa 3,0 m.

L'appartamento distinto con il subalterno 8 (derivato dal frazionamento del subalterno 4) è contrassegnato con il numero interno 4 e trae accesso dalla prima porta a destra salendo dal corpo scala centrale (cfr. allegato C-1, foto dalla 97 alla 107).

Essa si articola in ingresso/disimpegno [#1], ampio soggiorno con cucina [#2], tre camere [#3] [#4] [#5], piccolo ripostiglio [#6], un bagno [#7] e piccolo balcone [#8] prospettante a sud.

L'altezza interna misura circa 3,0 m (al lordo della controsoffittatura ove presente).

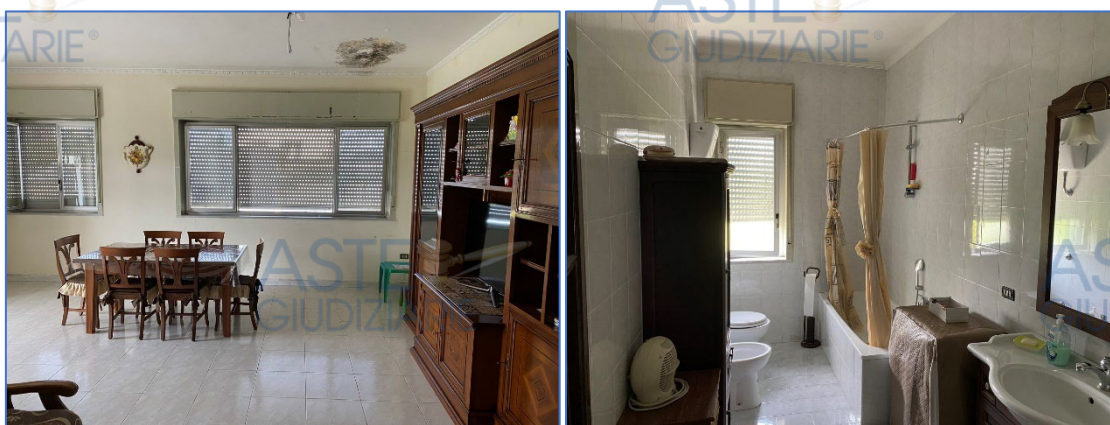


Figura 13. Piano primo, subalterno 8, interno n. 4.

Quanto alle finiture del piano primo, di livello ordinario e in stato conservativo complessivamente **mediocre**, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati (si segnalano diffuse macchie di infiltrazione dai soffitti presenti in tutti gli immobili, derivanti dal cattivo stato di conservazione della guaina del soprastante lastrico solare); i bagni presentano rivestimenti in piastrelle; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi interni sono in legno o alluminio, gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico e, soltanto per i vani esposti a est, di persiane in ferro (in pessimo stato conservativo).

Quanto agli impianti, pure in condizioni visibilmente **mediocri**, è, altresì, possibile riferire che: l'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina; la produzione di acqua calda avviene mediante boiler elettrici o caldaie a gas GPL (vi sono due serbatoi

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

25/68

GPL alloggiati all'esterno a servizio di tutte le unità); vi è impianto di riscaldamento alimentato da caldaie a GPL (obsolescenti e/o visibilmente manomesse).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti i quali, come detto, risultano allo stato in condizioni mediocri. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si rende quindi necessario un radicale intervento di manutenzione e revisione di tutte le reti impiantistiche (elettrica, idrica, fognaria, termica, etc.). Di tanto si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio staggito mediante l'introduzione di specifici coefficienti di merito.

*

Le unità immobiliari sopra descritte non risultano essere dotate di attestati di prestazione energetica (APE), per acquisire i quali è necessaria una spesa stimabile pari a circa 3.000,00 €².

*

Al fine di consentire il calcolo del presumibile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del

² A tal riguardo deve riferirsi che, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, nei contratti di compravendita immobiliare e negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso in generale (oltre alle nuove locazioni), è d'obbligo l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). In particolare, sia per le unità immobiliari in categoria catastale A (cui afferiscono gli appartamenti e gli uffici) che per i fabbricati in categoria catastale D (cui afferiscono i capannoni quali quello oggetto di valutazione), l'APE risulta sempre necessaria (fanno eccezione solo i fabbricati industriali che presentino ambienti riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili). Tuttavia, stando a quanto riportato conclusioni dello Studio del Consiglio Nazionale del Notariato "Certificazione energetica ed espropriazione forzata", (est. Gasbarrini, pubblicato in CNN Notizie del 22 marzo 2012), sembrerebbe ad oggi non sussistere alcun obbligo di dotare gli edifici oggetto di vendita forzata di attestato di certificazione energetica né, conseguentemente, di inserire alcuna clausola (ex art. 6, comma 2 ter) nei decreti di trasferimento.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

26/68

Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100% ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50%), comunemente chiamata “superficie coperta lorda”;
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate “superfici di ornamento”;
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell’unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate “superfici vani accessori”.

Nel caso in esame, trattandosi di un compendio produttivo (originaria destinazione d’uso risultante dal titolo concessorio), occorre ponderare in maniera opportuna le superfici delle varie porzioni immobiliari rispetto alla superficie delle aree adibite alla lavorazione che, nella fattispecie, rappresentano il “core business” del compendio.

In altre parole, occorre omogenizzare le consistenze con diverse caratteristiche al fine di ricondurle ad un’unica consistenza virtuale complessiva corrispondente alla superficie commerciale dell’unico lotto oggetto di vendita. Pertanto, le varie porzioni immobiliari vanno ricondotte alla natura del bene principale mediante l’applicazione di un opportuno coefficiente che ne rappresenta la valenza nello specifico rapporto di complementarità produttiva.

A tale scopo è chiaramente opportuno tener conto anche della legittima destinazione d’uso e consistenza del complesso, depurando la superficie commerciale di tutti gli abusi di cui è affetto l’immobile sia in termini di destinazione che di superficie, ciò con particolare riferimento agli appartamenti al piano primo, impropriamente destinati ad abitazione quandanche facenti parti dell’unico fabbricato adibito ad uso produttivo, nonché ai consistenti ampliamenti volumetrici realizzati sia al piano seminterrato che al piano terra/rialzato.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

27/68

Con riferimento ai succitati criteri estimativi e in base all'esperienza dello scrivente e all'orientamento dello specifico segmento di mercato nell'ambito territoriale di interesse, verranno dunque applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

Descrizione superfici	Coefficiente
Aree lavorazione piano seminterrato (e uffici/servizi in essi presenti)	0,95
Aree lavorazione piano terra/rialzato (e uffici/servizi in essi presenti)	1,00
Appartamenti piano primo - interni	1,00
Appartamenti piano primo - balconi	0,25
Aree scoperte	0,10

Si precisa che:

- per gli appartamenti, trattandosi di superfici destinate per titolo all'uso produttivo (p, comunque, correlate all'attività produttiva dell'opificio), in previsione di quanto si dirà nel capitolo 6 in ordine all'opportunità di procedere al ripristino dello stato dei luoghi, è stato adottato lo stesso coefficiente unitario assunto per le aree del piano terra/rialzato destinate alla lavorazione;
- per tutte le superfici abusive, sempre in previsione di quanto si dirà nel capitolo 6 in ordine all'opportunità di procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, è stato assunto un coefficiente pari a zero così da escluderne del tutto il contributo in termini di consistenza commerciale (ad eccezione delle superfici che, all'esito della prospettata demolizione, torneranno a costituire parte dell'area esterna, per le quali è stato opportunamente applicato il coefficiente pari a 0,10 già assunto per le aree scoperte).

Ciò premesso, dai rilievi planimetrici effettuati e dall'applicazione dei suddetti coefficienti si ricava il seguente calcolo della consistenza commerciale del compendio:

*** Si veda tabella di pagina seguente ***

La consistenza commerciale del compendio immobiliare, al netto delle superfici abusive e non sanabili e in funzione della legittima destinazione d'uso, ammonta in definitiva a 1.735 mq.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

28/68

Sub	[#n]	Piano	Utilizzazione	Sup. utile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coeff.te incidenza	Superficie Comm.le [mq]
9	1	Seminterrato	Area lavorazione	182,10	203,60	0,95	193,42
9	2	Seminterrato	Servizi	9,20	11,50	0,95	10,93
9	3	Seminterrato	Area lavorazione (abusiva)	81,40	91,90	0,10	9,19
9	4	Seminterrato	Area lavorazione (abusiva)	115,20	123,90	0,10	12,39
9	5	Seminterrato	Area lavorazione	222,80	242,20	0,95	230,09
9	6	Seminterrato	Area lavorazione	90,70	97,70	0,95	92,82
9	7	Seminterrato	Servizi	13,70	15,50	0,95	14,73
10	1	Terra/Rialzato	Uffici	70,60	80,50	1,00	80,50
10	2	Terra/Rialzato	Area lavorazione	29,50	33,80	1,00	33,80
10	3	Terra/Rialzato	Servizi	8,80	9,70	1,00	9,70
10	4	Terra/Rialzato	Uffici	19,90	24,30	1,00	24,30
10	5	Terra/Rialzato	Area lavorazione	404,20	423,80	1,00	423,80
10	6	Terra/Rialzato	Area lavorazione (abusiva)	135,90	148,50	0,00	0,00
10	7	Terra/Rialzato	Servizi (abusivi)	31,60	38,70	0,00	0,00
10	8	Terra/Rialzato	Servizi (abusivi)	18,80	21,32	0,00	0,00
10	9	Terra/Rialzato	Deposito	12,00	13,70	1,00	13,70
10	10	Terra/Rialzato	Manufatto esterno (abusivo)	30,40	43,40	0,10	4,34
2	1	Primo	Disimpegno	26,70	28,60	1,00	28,60
2	2	Primo	Soggiorno/Cucina	42,30	49,00	1,00	49,00
2	3	Primo	Camera	12,00	13,90	1,00	13,90
2	4	Primo	Camera	9,80	11,60	1,00	11,60
2	5	Primo	Camera	14,00	16,10	1,00	16,10
2	6	Primo	Ripostiglio	5,20	6,00	1,00	6,00
2	7	Primo	Bagno	7,00	8,10	1,00	8,10
2	8	Primo	Bagno	9,60	11,40	1,00	11,40
2	9	Primo	Balcone	5,10	5,10	0,25	1,28
3	1	Primo	Disimpegno	15,60	17,20	1,00	17,20
3	2	Primo	Camera	19,50	21,90	1,00	21,90
3	3	Primo	Soggiorno	18,00	21,40	1,00	21,40
3	4	Primo	Cucina	12,10	14,00	1,00	14,00
3	5	Primo	Bagno	5,50	6,40	1,00	6,40
3	6	Primo	Terrazzo (abusivo)	118,70	118,70	0,00	0,00
5	1	Primo	Disimpegno	24,00	26,10	1,00	26,10
5	2	Primo	Camera	16,50	18,90	1,00	18,90
5	3	Primo	Camera	18,00	21,50	1,00	21,50
5	4	Primo	Cucina	13,60	15,30	1,00	15,30
5	5	Primo	Camera	15,70	17,60	1,00	17,60
5	6	Primo	Bagno	8,20	9,50	1,00	9,50
5	7	Primo	Terrazzo (abusivo)	99,80	99,80	0,00	0,00
7	1	Primo	Ingresso	3,90	4,40	1,00	4,40
7	2	Primo	Disimpegno	1,50	1,80	1,00	1,80
7	3	Primo	Camera	23,20	26,60	1,00	26,60
8	1	Primo	Disimpegno	18,70	20,00	1,00	20,00
8	2	Primo	Soggiorno/Cucina	35,70	40,60	1,00	40,60
8	3	Primo	Camera	18,00	20,30	1,00	20,30
8	4	Primo	Camera	7,10	8,40	1,00	8,40
8	5	Primo	Camera	11,30	12,90	1,00	12,90
8	6	Primo	Ripostiglio	1,70	1,90	1,00	1,90
8	7	Primo	Bagno	11,20	12,60	1,00	12,60
8	8	Primo	Balcone	5,30	5,30	0,25	1,33
-	-	Terra	Area esterna comune	950,00	950,00	0,10	95,00
TOTALE				-	-	-	1.735,30

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

29/68

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. Cronologia catastale dei beni e difformità sostanziali

I beni pignorati risultano attualmente censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli, al foglio 4, particella 200, con i seguenti subalterni:

- subalterno 2, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 154 mq (totale escluse aree esterne 152 mq), rendita 433,82 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2, interno 7;
- subalterno 3, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 mq (totale escluse aree esterne 80 mq), rendita 289,22 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2, interno 6;
- subalterno 5, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 64 mq (totale escluse aree esterne 64 mq), rendita 361,52 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2;
- subalterno 7, categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita 56,91 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2;
- subalterno 8, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 120 mq (totale escluse aree esterne 118 mq), rendita 469,98 €, indirizzo (in visura) Via Esterna, piano 2;
- subalterno 9, categoria D/7 (fabbricati costruiti per attività industriale), rendita 5.238,00 €, indirizzo (in visura) Via Circumvallazione Esterna n. SNC, piano S1;
- subalterno 10, categoria D/7 (fabbricati costruiti per attività industriale), rendita 5.935,00 €, indirizzo (in visura) Via Circumvallazione Esterna n. SNC, piano T.

Detti beni formano il fabbricato insistente, in uno all'area scoperta pertinenziale esclusiva, sul suolo censito nel Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, qualità *ente urbano* di are 18.20 (1.820 mq).



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

30/68



Quanto alla **cronistoria catastale** delle suddette unità immobiliari e alla congruità degli identificativi riportati negli atti di pignoramento, dalla lettura delle rispettive visure storiche (cfr. allegato A-2) nonché dalle ulteriori informazioni ricavabili dalle planimetrie e dai titoli di provenienza, si evince quanto segue:

- i subalterni 2 (cat. A/2), 3 (cat. A/2) e 5 (cat. A/2) derivano da impianto meccanografico del 30.06.1987 e non risultano aver subito, fino ad oggi, alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno); dalle visure si evince che la presentazione delle planimetrie catastali abbinate a detti beni risulta effettuata: per il subalterno 2 in data 27.02.2012 allorquando risulta annotata in visura la VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 12729.1/2012); per il subalterno 3 in data 02.12.2011 allorquando risulta annotata in visura la VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 133612.1/2011); per il subalterno 5 in data 19.05.2010 allorquando risulta annotata in visura la VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 33124.1/2010);
- i subalterni 7 (cat. C/2) e 8 (cat. A/2) derivano dalla variazione del 19.05.2010, annotata in visura come FRAZIONAMENTO E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 33126.1/2010), avente ad oggetto il frazionamento dell'originario subalterno 4 derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987; si rileva che trattasi di variazione catastale effettuata in data successiva al pignoramento immobiliare trascritto in data 22.12.2009, all'epoca correttamente eseguito sul detto originario subalterno 4; le planimetrie catastali abbinate agli odierni subalterni 7 e 8 risultano presentate in data 19.05.2010 contestualmente alla succitata variazione;
- i subalterni 9 (cat. D/7) e 10 (cat. D/7) derivano dalla variazione del 17.07.2021 (in atti dal 20.07.2021), annotata in visura come DIVISIONE (n. 63774.1/2021), avente ad oggetto il frazionamento del subalterno 6 (cat. D/7), a sua volta derivante dalla variazione del 28.07.2009, annotata in visura come AMPLIAMENTO (n. 51152.1/2009), avente ad oggetto la soppressione e

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

31/68



l'ampliamento dell'unità graffata costituita dalle particelle 198, 199 e 200/1 (cat. D/7), a sua volta derivante dalla variazione del 14.04.1993 (in atti dal 19.06.1997), annotata in visura come VARIAZIONE SPAZI INTERNI E VARIAZIONE DESTINAZIONE DI ALCUNI LOCALI (n. 9795.1/1993), avente ad oggetto la formazione di un'unica unità a partire dagli originari immobili distinti con la particella 198, la particella 199 e subalterno 1 della particella 200 derivanti da impianto meccanografico del 30.06.1987 (l'originario fabbricato risulta denunciato in catasto con scheda serie H n. 0057331, registrata in data 15.01.1980 col n. 174); si evidenzia che la costituzione del subalterno 6 è avvenuta il 28.07.2009, data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 22.12.2009 all'epoca impropriamente eseguito ancora sull'unità graffata costituita dalle particelle 198, 199 e 200/1; trattasi, tuttavia, di circostanza già portata all'attenzione del giudicante, come rilevasi dalla rinuncia del creditore, limitatamente a detti beni, depositata in data 20.05.2010 onde permettere la prosecuzione della procedura sugli altri immobili pignorati; si evidenzia, altresì, i più recenti pignoramenti trascritti in data 19.10.2023, 28.06.2024 e 15.07.2024, risultano correttamente eseguiti sui subalterni 9 e 10 già in essere alla data dei suddetti pignoramenti; si rileva, infine, che le planimetrie catastali abbinate agli odierni subalterni 9 e 10 risultano presentate in data 20.07.2021 contestualmente alla registrazione della più recente variazione per DIVISIONE sopra elencata, originante le medesime unità;

- Il suolo censito nel Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli, al foglio 4, particella 200, qualità *ente urbano* di are 18.20 (1.820 mq), deriva dal Tipo di Frazionamento approvato il 20.03.1978 (in atti dal 10.02.1986) della originaria particella 62, qualità *seminativo arborato* di are 63.96 (6.396 mq), a sua volta derivante da impianto meccanografico del 22.11.1972 (la particella 200 è, in particolare, derivata dalla porzione della particella 62 distinta con il sub c); il fabbricato, composto da tutte e sole le unità sopra elencate, risulta inserito in mappa con il Tipo Mappale del 29.06.2009.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

32/68



Quanto alla **verifica della sussistenza di eventuali difformità** tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nelle planimetrie catastali abbinate alle unità immobiliari pignorate, dalla sovrapposizione grafica all'uopo effettuata nelle tavole B-5, B-6 e B-7, rispettivamente recanti le incongruità catastali relative al piano seminterrato, al piano terra/rialzato e al piano primo, va segnalata la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali:

- piano seminterrato (subalterno 9): la planimetria catastale, presentata in data 20.07.2021, risulta allineata allo stato attuale dei luoghi, ciò a meno di lievi difformità relative alla distribuzione interna (porte e tramezzi) e ad una inesatta annotazione dell'altezza interna (3,50 m in luogo dell'altezza reale pari a 3,70 m);
- piano terra/rialzato (subalterno 10): la planimetria catastale, presentata in data 20.07.2021, risulta allineata allo stato attuale dei luoghi, ciò a meno di lievi difformità relative alla distribuzione interna (porte e tramezzi) e ad una inesatta annotazione dell'altezza interna (3,00 m in luogo dell'altezza effettiva pari a 2,90 m); la planimetria manca, inoltre, della rappresentazione della rampa di accesso dal lato sud nonché del manufatto isolato (abusivo), realizzato in corrispondenza del confine sud-ovest della proprietà (catastalmente non censito);
- piano primo (subalterni 2, 3, 5, 7 e 8): le planimetrie catastali, rispettivamente presentate in data 27.02.2012 (sub 2), 02.12.2011 (sub 3), 19.05.2010 (sub 5, 7 e 8), risultano allineate allo stato attuale dei luoghi, ciò a meno di lievi difformità relative alla distribuzione interna (solo per il subalterno 2) e alla mancata rappresentazione del terrazzo afferente al subalterno 3; si evidenzia, inoltre, che, per detti beni afferenti al piano primo (piano 1), sia in visura che in planimetria viene erroneamente indicato il piano 2.

Quanto all'opportunità di procedere all'allineamento catastale delle difformità sopra segnalate, di entità comunque assai lieve, si evidenzia che il compendio è gravato da significative e sostanziali difformità sotto il profilo urbanistico per la cui regolarizzazione verranno prospettate importanti opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. Ne consegue che, all'esito di siffatte opere di ripristino, l'aggiudicatario sarà tenuto



anche al riallineamento catastale dell'intero compendio, il tutto come riportato nel successivo capitolo 6.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009



RELAZIONE DI STIMA

34/68



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





4. Schema sintetico descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: compendio immobiliare ad uso produttivo sito nel Comune di Melito di Napoli (NA) alla via Circumvallazione Esterna (traversa denominata Viale Privato Cirillo), costituito da un intero fabbricato di tre livelli, di cui il piano seminterrato e il piano terra/rialzato adibiti ad aree di lavorazione, servizi e uffici, e il piano primo articolato in un piccolo deposito e quattro abitazioni (utilizzazione urbanisticamente impropria), con annessa area scoperta pertinenziale esclusiva; il tutto riportato nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli, al foglio 4, particella 200, subalterni 2 (cat. A/2), 3 (cat. A/2), 5 (cat. A/2), 7 (cat. C/2), 8 (cat. A/2), 9 (cat. D/7) e 10 (cat. D/7), l'area pertinenziale esclusiva distinta in C.T. al foglio 4, particella 200;** l'involuppo delle unità immobiliari costituenti l'unico lotto in uno all'area pertinenziale esclusiva, confina con proprietà aliene distinte in C.T. al foglio 4, particella 177 e 759, con strada di accesso denominata Viale Privato Cirillo, con proprietà aliena afferente al Comune di Casandrino, con proprietà aliena afferente al Comune di Napoli; il compendio, caratterizzato dalla presenza di volumi abusivi e non sanabili, presenta una consistenza commerciale legittima (ossia calcolata al netto delle superfici abusive) pari a 1.735 mq; lo stato manutentivo è nel complesso mediocre, gli impianti risultano visibilmente obsoleti; lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto alle planimetrie catastali; sussistono, invece, significative e sostanziali difformità urbanistiche (*in primis* volumi abusivi al piano seminterrato e al piano terra/rialzato e illegittimo cambio di destinazione d'uso del piano primo) per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, a rilevanti interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previa predisposizione e deposito di idonea pratica edilizia e successivo riallineamento catastale.

PREZZO BASE: si veda capitolo 13.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

35/68



5. Provenienza ventennale

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E secondo la numerazione appresso specificata), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del più remoto pignoramento (22.12.2009) e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla suddetta trascrizione del pignoramento:

- il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è pervenuto alla società "SUOLETTIFICIO LUNA di Luigi NANI & C. s.a.s." con sede in Melito di Napoli (NA), C.F. 01425470638, in virtù di acquisto da NAPOLETANO Carmela, nata a Napoli il 10.07.1930, giusta **atto per notaio Carlo TAFURI di Napoli del 28.03.1978, repertorio n. 64965, raccolta n. 9647**, trascritto a Napoli 2 in data 29.03.1978 ai nn. 7216/6270 (per quanto concerne la compravendita) e ai nn. 7217/6271 (per quanto concerne la costituzione del vincolo di inedificabilità di cui si dirà appresso), con il quale la società ha acquistato il suolo edificatorio in Melito di Napoli, della superficie pari a 3.000 mq, distinto in C.T. al foglio 4, particella 198 (già 5/b) di are 09.26, particella 199 (già 62/b) di are 02.54 e particella 200 (già 62/c) di are 18.20 (cfr. allegato E-1).

Si segnala che:

- nel suddetto atto del 28.03.1978 viene, tra l'altro, precisato che la società acquirente accederà al suolo oggetto di compravendita dalla Circumvallazione Esterna attraverso la strada privata di proprietà della venditrice, avente larghezza costante di 7 (sette) metri lineari e seguente il confine della particella 61 sino a raggiungere il suolo in oggetto; sulla detta strada privata, denominata Viale Privato Cirillo, la venditrice concede alla proprietà trasferita **servitù perpetua di transito** a piedi e con mezzi meccanici e di installazione di ogni e qualsiasi servizio (tubazioni, cavi elettrici, telefonici, condutture per l'acqua, gas, condotti fognari per scarico di acque bianche e nere e così via); dal confronto con il frazionamento e l'estratto di mappa allegato all'atto sub lettera A, si ricava che detta strada privata, all'epoca insistente sulla particella 62 (già 62/a) di proprietà

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

36/68



della venditrice, risulta attualmente inglobata nella consistenza della particella 9 di proprietà di terzi; come precisato all'art. 12 dell'atto, la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada resta a carico dei proprietari dei fondi che ne usufruiscono, tenuto conto delle superfici servite, del diverso grado di utilizzo e dell'effettiva utilizzazione edificatoria dei fondi serviti;

- nel medesimo atto del 28.03.1978, all'art. 11, la società acquirente dichiara di aver acquistato il suolo in oggetto al fine di costruirvi un opificio tecnicamente organizzato per l'esercizio dell'attività inerente all'oggetto sociale, e per queste ragioni di aver richiesto al Comune di Melito di Napoli il rilascio di concessione edilizia con pratica n. 1/78; dichiara ancora che il Comune di Melito di Napoli, con nota n. 60 del 16 marzo 1978, ha richiesto **costituzione di vincolo di inedificabilità** a favore del Comune ai sensi della legislazione all'epoca vigente; a tale scopo la società "SUOLETTIFICIO LUNA di Luigi NANI & C. s.a.s." costituisce vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Melito di Napoli (trascritto a Napoli 2 in data 29.03.1978 ai nn. 7217/6271) su parte della particella 200 del foglio 4 alla superficie di 1.220 mq, corrispondente alla residuale zona scoperta della detta particella 200, una volta eseguita la costruzione dell'opificio avente una superficie coperta da progetto pari a 600 mq (la superficie catastale della particella 200 è, infatti, pari a 1.820 mq); il detto vincolo viene costituito al solo fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia di cui sopra, pertanto, esso verrà meno nel caso di mancato rilascio della concessione edilizia ovvero nel caso che una nuova normativa urbanistica non dovesse prevedere questo asservimento;
- con successivo atto per notaio Canio RESTAINO di Napoli del 5.04.1990, rep. n. 73746, racc. n. 15789, trascritto a Napoli 2 in data 11.04.1990 ai nn. 13168/10152 (cfr. allegato E-2), la "SUOLETTIFICIO LUNA di NANI Antonio & C. s.a.s." ha, tra l'altro, alienato alla "SUOLIFICIO 90 s.r.l." con sede in Melito di Napoli, C.F. 06014000639, le particelle di terreno 198 e 199 del foglio 4,

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

37/68



rimanendo in tal modo proprietaria della sola particella 200 con il fabbricato ivi realizzato;

- con atto di modifica di denominazione sociale per notaio Maria Rosaria CAMPANILE del 29.01.1982, rep. n. 27486, e nomina quale socio accomandatario di NANI Antonio, nato a Napoli il 05.05.1945, la società ha assunto la denominazione "SUOLETTIFICIO LUNA di NANI Antonio & C. s.a.s." (in essere alla data del primo pignoramento trascritto in data 22.12.2009);
- a seguito del verbale di scioglimento senza messa in liquidazione del 18.12.2012, detta società è stata cancellata dal Registro delle Imprese in data 26.03.2013 (si veda visura camerale in allegato F-1), dando luogo - stando a quanto dedotto dal creditore procedente negli atti di pignoramento - in mancanza della liquidazione dei beni immobili, a un fenomeno successorio determinando il trasferimento ai soci "in regime di contitolarità o comunione indivisa" (Cass. civ., SS. UU., 12 marzo 2013, n. 6070); il capitale sociale della società, alla data della cancellazione, era partecipato nella misura di $\frac{1}{2}$ dal socio accomandatario NANI Antonio (nato a Napoli il 05.05.1945), e nella misura di $\frac{1}{4}$ ciascuno dai soci accomodanti NANI Luigi (nato a Napoli l'11.04.1970) e NANI Luciano (nato a Napoli il 19.01.1980), motivo per il quale, in forza del succitato indirizzo giuridico, deve assumersi che i beni oggetto di pignoramento siano attualmente nella titolarità dei suddetti soggetti, nello specifico: - NANI Luigi piena proprietà per $\frac{1}{4}$; - NANI Antonio piena proprietà per $\frac{1}{2}$; - NANI Luciano piena proprietà per $\frac{1}{4}$; va in ogni caso evidenziato che non risultano sussistere atti trascritti a favore dei suddetti singoli soggetti (per quanto si segnala che detti soggetti risultano intestatari dei contratti di locazione sottoscritti a seguito dello scioglimento della società, circostanza che potrebbe costituire elemento utile alla formalizzazione/accettazione del fenomeno successorio, cfr. allegato H).



TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

38/68



6. Accertamento della regolarità edilizia e urbanistica

Per l'inquadramento urbanistico dell'area in esame si è fatto riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) prot. n. 28826/2024 del 29.11.2024 all'uopo acquisito dallo scrivente presso il Comune di Melito di Napoli (cfr. allegato D-1).

Dal suddetto CDU si ricava che l'area in esame (foglio 4, particella 200), nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) adottato con deliberazione commissariale n. 1 del 04.05.1985, approvato con D.P.A.P. n. 12 del 06.10.1987, e alla variante puntuale al detto PRG adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 24.05.2004 e definitivamente approvata con D.P.A.P. n. 1010 in data 27.12.2007, ricade in:

■ Zona Omogenea D3 "Zona artigianale"

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) si desumono per tale zona omeogena i seguenti indici e prescrizioni:

D₂ - D₃

Queste zone individuano le parti di territorio comunale destinate ad interventi di edilizia artigianale-commerciale. Gli insediamenti che si possono realizzare in queste zone sono caratterizzati dal fatto che non devono essere inquinanti, con caratteristiche produttive ai sensi della vigente legislazione regionale.

Si possono realizzare locali per la costruzione, esposizione e vendita di prodotti artigianali, sono inoltre consentiti locali, negozi o supermarket per la vendita all'ingrosso e al dettaglio e abitazione del custode e/o titolare;

Le strutture non possono essere destinate esclusivamente a depositi, né possono essere destinate ad attività non produttive. L'indice 0,75 per laboratori e negozi, deve comunque salvaguardare uno 0,50 per laboratori.

In tali zone per le superfici eccedenti i 700 mq; gli indici di fabbricabilità relativi alle residenze sono ridotti del 50%. Lo 0,50 sottratto alle residenze può essere aggiunto all'indice previsto per i locali a carattere commerciale.

SIMBOLO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE DEL LOTTO NO.	INDICE DI FABBR. FOND. MC/MQ/TERR.	INDICE DI COPERTURA NO/MQ.	ALTEZZA MASSIMA ML.	NUM. MAX DEI PIANI	DISTANZE MINIME					
							DALLE EDIFICI		DAI CONFINI		DALLA STRADA	
							in rapp. al M.	assoluta M.	in rapp. al M.	assoluta M.	dall'asse dell'asse	dai cigli
D ₁	IND. ESISTENTI											
D ₂	ARTIG. COMM.	700	0,75 RESID.					10 INT.		6	14	10
D ₃		1000	0,75 LAB/NEG	0,30	8,50	2		15 EST.				

Figura 14. Estratto PRG e Indici.

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA
39/68

Ai fini dell'**accertamento della regolarità edilizia** degli immobili in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Melito di Napoli, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti il compendio immobiliare oggetto di valutazione.

A seguito dell'esame delle pratiche visionate e, per estratto, acquisite in copia presso l'ufficio tecnico (riprodotte in allegato D alla presente relazione nell'ordine numerico appresso precisato), è dunque possibile riportare la seguente cronistoria urbanistica del fabbricato.

▪ Concessione Edilizia n. 1/1978

Trattasi del primo e unico titolo abilitativo edilizio reperito dall'ufficio tecnico comunale riconducibile al compendio immobiliare oggetto di valutazione (cfr. documenti e progetto riprodotti in allegato D-2 e D-3).

Tale titolo fa seguito alla domanda presentata in data 07.01.1978 da NANI Luigi, nato a Napoli (NA) il 21.11.1912, n.q. di legale rappresentante della società "SUOLETTIFICIO LUNA di Luigi NANI & C. s.a.s." finalizzata all'ottenimento della concessione per eseguire lavori di *"costruzione di un opificio artigianale per la lavorazione di prefabbricati in cuoio per calzature di donne, uomini e bambini"*, da realizzare sul lotto individuato dalla particella 200 del foglio 4 del Comune di Melito di Napoli, avente superficie effettiva pari a 1.824 mq (rispetto ai 1.820 mq catastali), costituito da una struttura in cemento armato sviluppantesi per 3 piani fuori terra (compreso il seminterrato), di dimensioni 20 x 30 m con una superficie coperta pari a 600 mq (quindi totali 1.800 mq) e un volume pari a 5.760 mc.

Alla domanda è allegata la relazione tecnica a firma del geom. Giovanni AMENDOLA, recante le principali caratteristiche costruttive dell'edificio (appresso riportata per una più immediata lettura), nonché un'unica tavola di progetto recante planimetria generale e particolareggiata, pianta dei tre livelli del fabbricato (seminterrato, rialzato, primo), prospetti e sezione:

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

40/68

Relazione Tecnica relativa alla costruzione di un opificio artigianale per la lavorazione di pre-fabbricati in cuoio per calzature di donna, uomo e bambini. Proprietà: Nani Luigi.

L'opificio in questione dovrà sorgere nel Comune di Melito di Napoli in località Circumvallazione Esterna, nella zona destinata dal piano di fabbricazione ad insediamenti di tipo artigianale.

L'accesso è dalla strada provinciale Circumvallazione esterna, con strada che sarà asfaltata ed avrà una larghezza di metri 7,00 di carreggiata.

La costruzione è con struttura in C.A., i solai saranno del tipo misto di C.A. e laterizi; le tamponature perimetrali esterne saranno di tufo con vetrate di alluminio.

La costruzione copre una superficie di mq.600, su un suolo disponibile di mq.1824, e si sviluppa su tre piani, di cui un piano seminterrato e due piani fuori terra.

Il piano seminterrato comprende un deposito di materie prime (cuoio), un reparto di tranciatura, di scodettatura e cardatura; vi è un locale caldaia con accesso indipendente e direttamente dall'esterno.

Il piano rialzato prevede un ufficio spedizioni, un reparto lavorazione di prefabbricati in cuoio, un deposito di prodotti finiti ed un reparto confezioni pacchi.

Il primo piano prevede gli uffici direzionali, un salone di esposizione di articoli finiti, un reparto rifinitura ed un appartamento di n.2 vani + accessori per l'abitazione del guardiano.

I piani dell'opificio sono serviti da n.2 ampie scale rivestite di marmo ed un impianto di ascensore montacarichi.

I vari piani sono serviti da servizi igienici in rapporto al numero degli operai impiegati.

E' previsto un pozzo nero a tenuta con svuotamento periodico in cui dovranno essere depurate tutte le materie fecali, che saranno preventivamente chiarificate.

Si prevede di utilizzare il seguente personale:

- a) piano seminterrato: n. 5 unità uomini;
- b) piano rialzato: n.6 unità di cui n.2 apprendisti;
- c) piano primo: n.1 dirigente, n.2 impiegati di concetto, n.4 apprendisti, n.1 guardiano.

In tutto si prevede una occupazione di n.19 unità lavorative.

Il progettista

Giuseppe Nani
 GIUSEPPE NANI
 ARCHITETTO
 PROVINCIA DI NAPOLI

Figura 15. Relazione tecnica di progetto (cfr. allegato D-3).

In data 29.04.1978 il Comune di Melito di Napoli, previa acquisizione del parere dell'ufficiale sanitario e della commissione edilizia nonché di nulla osta dei Vigili del Fuoco nonché, ancora, della trascrizione del vincolo di inedificabilità delle aree scoperte (di cui già si è argomentato nel precedente capitolo 5), ha quindi rilasciato ad esso NANI Luigi la Concessione Edilizia n. 1/1978.

Alla pratica sono, tra l'altro, allegati: nulla osta con prescrizioni dei Vigili del Fuoco del 24.04.1978; certificato di collaudo emesso dall'ing. Raffaele SERLINI in data 14.10.1979 depositato presso l'ufficio del Genio Civile in data 25.10.1979;

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

41/68



nota di trascrizione del vincolo di inedificabilità (Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, 29.03.1978 ai nn. 7217/6271) nascente dall'atto per notaio TAFURI del 28.03.1978, a favore del Comune di Melito di Napoli, sulla porzione di 1.220 mq della particella 200 del foglio 4, corrispondente alla residuale zona scoperta della detta particella una volta eseguita la costruzione dell'opificio avente una superficie coperta pari a 600 mq; autorizzazione di abitabilità/usabilità rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 08.03.1982 laddove viene attestata la conformità dell'opera eseguita al progetto approvato.

Secondo le informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico non risultano presenti ulteriori pratiche edilizie e/o documenti urbanistici relativi al compendio in oggetto.

*

Tutto ciò premesso, all'esito dell'esame del carteggio prodotto dall'ufficio tecnico comunale nonché della documentazione catastale acquisita dallo scrivente e dei rilievi planimetrici all'uopo effettuati, è possibile trarre le seguenti considerazioni:

- i. il fabbricato, nella sua originaria consistenza (dimensioni in pianta 20 x 30 m, superficie coperta 600 mq per tre livelli), risulta realizzato in forza della sopra menzionata Concessione Edilizia n. 1/1978, mediante la quale il Comune di Melito di Napoli, in forza della normativa urbanistica all'epoca in vigore, previa trascrizione del vincolo di inedificabilità sulla zona scoperta del lotto risultante dalla costruzione dell'opificio, ha autorizzato la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale/produttivo articolato in piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo;
- ii. i lavori di realizzazione dell'opificio sono terminati verso la fine del 1979, come si evince dal certificato di collaudo rilasciato in data 14.10.1979 nonché dalla prima scheda catastale registrata in data 15.01.1980;
- iii. in data 08.03.1982 il Comune di Melito di Napoli ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità/usabilità dell'opificio, attestando la conformità dell'opera eseguita al progetto approvato; tale autorizzazione costituisce l'ultimo atto archiviato presso l'ufficio tecnico comunale riguardante il compendio immobiliare in oggetto;

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

42/68



iv. dalla sovrapposizione grafica tra il rilievo planimetrico effettuato nel corso dell'accesso materiale e la tavola progettuale allegata alla suddetta concessione edilizia, emergono, nondimeno, le seguenti sostanziali difformità (si vedano tavole grafiche all'uopo predisposte in allegato B-8, B-9 e B-10, rispettivamente riferite al piano seminterrato, al piano terra/rialzato e al piano primo):

- superfici e volumetrie abusive: l'attuale fabbricato presenta uno sviluppo superficiale e una volumetria significativamente maggiori di quelli autorizzati; nella fattispecie, risulta realizzato un ampliamento in corrispondenza della zona originariamente scoperta costituente il distacco tra l'opificio e il confine est del lotto (si veda figura riportata di seguito); risulta in effetti realizzato un corpo di fabbrica aggiuntivo di due livelli (corrispondenti al piano seminterrato e al piano terra/rialzato del preesistente opificio), avente larghezza pari a 8 m (pari all'intera distanza di progetto dal confine est, tanto che l'attuale edificio risulta aderente ad esso) e lunghezza pari a circa 28 m (dal fianco sud dell'opificio fino al confine nord), il tutto per una superficie coperta abusiva pari a 224 mq per ciascuno dei due livelli (cui si sommano ulteriori 224 mq abusivi corrispondenti al terrazzo afferente ai beni posti al piano primo, costituente il lastrico di copertura del corpo in ampliamento), e un volume abusivo pari a circa 1.570 mc (l'altezza netta dei due livelli è rispettivamente pari a 3,70 e 2,90 m, cui vanno sommati gli spessori dei due solai di copertura pari a circa 0,2 m ciascuno); in aggiunta al suddetto consistente ampliamento dell'originario opificio, risulta abusivamente realizzato un ulteriore piccolo manufatto isolato, ubicato in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del lotto in aderenza ai rispettivi confini, sviluppantesi su un unico livello di superficie coperta pari a circa 44 mq e altezza netta pari a 2,75 m, così determinandosi una ulteriore volumetria abusiva pari a circa 130 mc; la volumetria complessiva realizzata abusivamente risulta, quindi, pari a circa 1.700 mc (29,5% in più rispetto al volume di progetto pari a 5.760 mc); dai documenti acquisiti non è possibile risalire in maniera precisa all'epoca di realizzazione dei suddetti abusi, certamente già in essere almeno dal 2009

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

43/68

come si evince dalla planimetria catastale abbinata al soppresso subalterno 6 (catastalmente costituito in data 28.07.2009 proprio con l'espressa annotazione per *ampliamento*);



Figura 16. Individuazione di massima su foto satellitare dei corpi di fabbrica abusivi (in rosso) rispetto all'opificio di progetto (in giallo).

- illegittimo cambio di destinazione d'uso: il piano primo del fabbricato, oltre a presentare l'aumento della superficie scoperta corrispondente ai terrazzi (come detto costituenti il lastrico di copertura del sottostante ampliamento abusivo), risulta interamente adibito ad uso abitativo (a meno del piccolo immobile destinato a deposito), il tutto in palese contrasto con le previsioni urbanistiche dell'area (classificata nel vigente PRG come Zona Omogenea D3 a destinazione artigianale) nonché con quanto legittimato con il titolo concessorio, mediante cui risulta assentito l'opificio ad esclusivo uso produttivo/artigianale; tale livello dell'edificio, stando al progetto originario, avrebbe dovuto, in particolare, essere adibito a *"uffici direzionali, un salone di esposizione di articoli finiti, un reparto rifiniture ed un appartamento di due vani più accessori per l'abitazione del guardiano"* (cfr. relazione tecnica e tavola di progetto in allegato D-3); da ciò ne deriva anche l'improprio accatastamento in categoria A/2 (abitazione di tipo civile) dei subalterni 2, 3, 5 e 8 (rispettivamente corrispondente agli odierni

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

44/68



appartamenti identificati dagli interni 7, 6, 5A e 4), trattandosi, come detto, di fabbricato urbanisticamente assentito per il solo uso artigianale/produttivo e non per l'uso residenziale/abitativo;

- diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti: tutti i livelli dell'opificio e, in particolare, il piano primo, presentano una distribuzione interna sostanzialmente difforma da quella riportata nei grafici progettuali, ciò evidentemente anche e soprattutto a causa degli abusivi ampliamenti nonché dell'impropria modificazione della destinazione d'uso del piano primo; parimenti dicasi per i prospetti, inevitabilmente modificati con i suddetti ampliamenti; al piano primo, oltre alla già menzionata abusiva realizzazione dei terrazzi (afferenti ai subalterni 3 e 5) va, inoltre, segnalata la realizzazione di due balconi, l'uno prospettante a nord l'altro a sud (rispettivamente afferenti ai subalterni 2 e 8), progettualmente non previsti;
- ulteriori abusi minori: in difformità dal progetto legittimato con la concessione va, infine, segnalata la presenza di alcune tettoie realizzate in aggetto dal corpo di fabbrica principale (soprattutto a ridosso del prospetto sud, nell'area ove è alloggiato il silos adibito alla raccolta delle polveri provenienti dalle aree di lavorazione), di una rampa di scale addossata al prospetto nord (che accede al locale lavorazione del piano terra/rialzato) nonché di un ampliamento della banchina di carico afferente al prospetto sud;

v. trattasi, in maniera prevalente, di **abusì riconducibili al novero delle variazioni essenziali di cui all'art. 32 del DPR n. 380/2001**, ciò tenuto conto che, ai sensi di tale disposizione normativa, l'essentialità ricorre sia quando si verifica un aumento consistente della cubatura rispetto al progetto, sia un mutamento d'uso urbanisticamente rilevante sia, ancora, una modifica sostanziale dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

vi. quanto alla possibilità di procedere alla sanatoria delle suddette sostanziali difformità, si ritiene anzitutto doversi scartare la possibilità di ricorrere alla sanatoria

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

45/68



c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 e 36-bis del DPR n. 380/2001 (accertamento di conformità), per la cui applicabilità è, tra l'altro, necessario che l'intervento abusivo risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, condizioni entrambe non soddisfatte a ragione, in particolare, del mancato rispetto della distanza dai confini delle porzioni abusive, della destinazione d'uso del piano primo non coerente con le previsioni del PRG in vigore, nonché della sussistenza del vincolo di inedificabilità trascritto sulla porzione di suolo scoperta, oggi, in parte, interessata dagli ampliamenti abusivi in oggetto;

- vii. quanto, invece, alla possibilità di far ricorso alla sanatoria "speciale" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, occorre accertare a un tempo che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003) e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.); nel caso in esame, la data delle ragioni del credito risulta senz'altro antecedente il 02.10.2003 (l'iscrizione dell'ipoteca più remota risale, infatti, al 20.09.2000), tuttavia, non risulta possibile definire formalmente l'epoca di realizzazione dei predetti abusi e, dunque, i limiti volumetrici eventualmente suscettibili di sanatoria (introdotti con la L. 724/1994 e ulteriormente ridotti con la L. 326/2003); il ricorso alla suddetta sanatoria "speciale", comunque subordinato al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori determinati in base alla Legge 326/2003 (di conversione del D.L. 269/2003), andrebbe quindi valutato congiuntamente all'ufficio tecnico comunale previa presentazione di idonea pratica edilizia; ciò fermo rimanendo il vincolo di inedificabilità trascritto a favore del comune, il quale, ai sensi di quanto previsto

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

46/68

dall'art. 33 della L. 47/1985, potrebbe già da solo costituire un elemento ostativo al rilascio della sanatoria;

- viii. in tale sede, in via prudenziale, si ritiene in definitiva non possa che essere prospettato, a cura e spese dell'aggiudicatario, il **ripristino dello stato dei luoghi progettuamente assentito** con la Concessione Edilizia n. 1/1978, ovvero alla rimozione e alla demolizione degli abusi riscontrati e, in particolare: -- alla demolizione di tutti i volumi illegittimamente realizzati, la cui cubatura (vuoto per pieno) è stimabile, in circa 1.700 mc: -- alla rimozione di tutte le strutture realizzate in assenza di titolo, tra cui in particolare le tettoie e le ulteriori superfetazioni, nonché alla rimozione degli impianti (elettrico, idrico, etc.) presenti nei volumi che dovranno essere oggetto di demolizione; -- al ripristino dei prospetti ossia delle tamponature, delle finestre e delle bucatore su tutti i lati dell'edificio; alla realizzazione di tutte le opere connesse e conseguenziali (montaggio di idoneo ponteggio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, interventi sulle reti impiantistiche, etc.) ciò anche ai fini del ripristino della legittima destinazione ad uso artigianale/produttivo dell'intero fabbricato, in modo particolare del piano primo;
- ix. si evidenzia che gli interventi di ripristino prospettati rientrano nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR; l'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico comunale, genio civile per le opere strutturali, uffici del catasto per l'allineamento e la rettifica delle categorie catastali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti;
- x. solo per le difformità di più lieve entità (quali la diversa distribuzione interna), una volta eseguiti i lavori di ripristino prospettati, potrà eventualmente essere valutata con l'ufficio tecnico comunale la possibilità della sanatoria di cui all'art. 37 del DPR

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

47/68

n. 380/2001 (c.d. SCIA in sanatoria), a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria prevista e degli ulteriori adempimenti necessari alla presentazione della pratica (oneri tecnici e amministrativi), sempre che l'aggiudicatario non reputi più conveniente conseguire, in uno agli interventi di ripristino prospettati, una nuova e più adeguata articolazione degli ambienti interni previa, chiaramente, presentazione di idonea pratica edilizia; potrà, inoltre, essere valutata con l'ufficio tecnico l'eventualità di procedere alla presentazione di un'unica pratica edilizia per gli interventi di ripristino e la regolarizzazione della distribuzione interna, con un ovvio risparmio in termini economici;

xi. quanto alla determinazione dei costi di demolizione può farsi riferimento al Prezzario della Regione Campania aggiornato al 2024 e, nello specifico, alla voce R.02.20.005.E *"Demolizione parziale di fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto, vuoto per pieno"*, cui corrisponde un costo unitario pari a 21,07 €/mc; la volumetria da demolire risulta pari a circa 1.700 mc, così derivandone un costo di demolizione pari a circa 36.000,00 € che, aumentato dell'IVA in misura pari al 22%, restituisce un valore pari a circa 44.000,00 €; va, tuttavia, considerato che la demolizione prevista interessa un corpo di fabbrica aderente alla parte legittima del fabbricato che occorrerà mantenere indenni nel corso dell'intervento; ciò implica al contempo una minore libertà nella scelta dei mezzi e delle attrezzature per lo svolgimento dell'intervento e un maggior tempo derivante dalla necessità di eseguire le lavorazioni in modo da evitare il danneggiamento degli immobili circostanti, il tutto previa predisposizione di un idoneo progetto ed espletamento dei necessari adempimenti tecnici e amministrativi; appare, quindi, ragionevole assumere un costo dell'intervento di demolizione pari a quello sopra determinato maggiorato del 30% e, quindi, pari a circa 60.000,00 €; a tale costo va aggiunto l'onere di smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti provenienti dalla demolizione, attualmente pari a circa 30,00 €/mc, e quindi un costo ulteriore pari a circa 50.000,00 €; a tali costi vanno ancora aggiunti quelli degli interventi di rimozione di tutte le ulteriori strutture realizzate in assenza di titolo (in particolare delle tettoie), di

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

48/68

- rimozione/riconfigurazione degli impianti, di ripristino delle originarie tamponature, finestre e bucatore, nonché di tutte le ulteriori opere connesse e conseguenziali, ivi comprese quelle necessarie al ripristino della legittima destinazione d'uso del piano primo, stimabili in ulteriori 120.000,00 €; il costo complessivo di demolizione e ripristino può, quindi, essere complessivamente stimato in circa 230.000,00 €;
- xii. per quanto banale si rileva che, qualora l'ufficio tecnico comunale, all'esito della valutazione di un adeguato progetto, ritenesse, diversamente da quanto sopra prospettato, di poter acconsentire al rilascio del permesso in sanatoria per una o più delle suddette difformità, è evidente che ciò consentirebbe all'aggiudicatario di conseguire la regolarizzazione degli abusi in maniera sicuramente più celere ed economicamente meno onerosa del ripristino dello stato dei luoghi sopra prospettato;
- xiii. a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, **previo allineamento catastale del bene**, sarà quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222; i costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici e di allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 10.000,00 €.
- I suddetti costi, assurgenti a complessivi 240.000,00 €, verranno opportunamente sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima**, la cui determinazione, come già precisato nei precedenti capitoli, verrà chiaramente effettuata computando la superficie commerciale complessiva al netto dei volumi abusivi di cui è stato prospettato il ripristino dello stato dei luoghi.

7. Stato di possesso

Nel corso dell'accesso effettuato in data 16 maggio 2024 congiuntamente al custode giudiziario dott. Vincenzo LAUDIERO (cfr. verbale in allegato H-1), si è preso atto del seguente stato di occupazione dei beni:

- piano seminterrato: l'immobile censito con il subalterno 9 risulta in parte occupato (porzione individuata con l'interno n. 1) e in parte libero (porzione individuata con l'interno n. 2); la pozione individuata con l'interno n. 1 (porta a destra scendendo le scale) risulta occupata dalla società "CRAZY SHOES s.r.l.", il cui legale rappresentate, per il tramite di proprio dipendente presente sui luoghi, ha fornito copia di un contratto di locazione temporaneo datato 04.12.2023, privo di stampiglia dell'imposta di registro, riservandosi di trasmettere al custode giudiziario copia del contratto debitamente registrato a mezzo del proprio commercialista; successivamente è pervenuta al custode giudiziario copia della richiesta della registrazione del contratto inoltrata all'Agenzia delle Entrate dallo Studio Musto e Associati, la quale, tuttavia, risulta annotata di SCARTO per incoerenza nella individuazione dell'immobile (peraltro detta comunicazione reca la data del 31.10.2023 anteriore a quella della sottoscrizione del contratto, motivo per il quale è probabile che si riferisca ad altra scrittura, viziata dall'incoerenza risultante dall'annotazione di scarto, poi sostituita dal contratto esibito); l'Agenzia delle Entrate, a seguito di specifica istanza formulata dallo scrivente esperto, ha comunque trasmesso copia del medesimo contratto di locazione temporaneo datato 04.12.2023, non specificandone però gli estremi della registrazione (per quanto esso debba ritenersi effettivamente registrato risultando nella disponibilità dell'AE); la data di registrazione non può che essere successiva alla sottoscrizione del 04.12.2023, motivo per il quale **detto contratto risulta non opponibile** (il primo pignoramento avente ad oggetto il subalterno 9 risulta, infatti, notificato in data 25.09.2023 e trascritto in data 19.10.2023); quanto al suddetto contratto, si riportano le seguenti informazioni essenziali (cfr. allegato H-2):

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

50/68





- parte locatrice: NANI Antonio, NANI Luigi, NANI Luciano;
- parte conduttrice: CRAZY SHOES s.r.l., C.F. 10319791215;
- immobile: superficie di 800,00 mq circa, in C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA), foglio 4, particella 200, subalterno 9, cat. D/7, piano S1, rendita catastale € 5.238,00;
- durata: un anno decorrente dal 01.12.2023 (senza rinnovo automatico trattandosi di contratto temporaneo; viene precisato che costituisce motivo di risoluzione del contratto l'eventuale azione di pignoramento dell'immobile);



- canone: 7.200,00 €/anno;

- piano terra/rialzato: l'immobile censito con il subalterno 10 (interamente individuato con l'interno n. 3) risulta occupato dalla società "SUOLIFICIO GIFRA S.R.L.", il cui legale rappresentante, per il tramite del sig. NANI Luigi presente sui luoghi, ha fornito copia della registrazione di un contratto di locazione datato 02.03.2017 e scaduto in data 01.03.2023, registrato ad Aversa in data 03.03.2017 al n. 2401/3T, riservandosi di trasmettere al custode giudiziario copia del contratto a mezzo del proprio commercialista (poi non pervenuto); l'Agenzia delle Entrate, a seguito di specifica istanza formulata dallo scrivente esperto, ha trasmesso copia di altri due contratti riconducibili all'immobile in parola (appresso menzionati), ma non di quello cui si riferisce la registrazione fornita in sede di accesso (i cui estremi sono stati comunque verificati dallo scrivente tramite consultazione del portale dell'AE a tale scopo predisposto); stando alle informazioni assunte dal sig. NANI Luigi, detto contratto risulta ad ogni modo scaduto e non rinnovato, quindi **non opponibile**; quanto al suddetto contratto, si riportano le seguenti informazioni essenziali desunte dalla stampiglia della registrazione (cfr. allegato H-3):



- parte locatrice: NANI Antonio, NANI Luigi, NANI Luciano
- parte conduttrice: SUOLIFICIO GIFRA s.r.l., C.F. 07916691210;



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009



RELAZIONE DI STIMA
51/68





- immobile: in C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA), foglio 4, particella 200, subalterno 6 (all'epoca in essere, poi soppresso e frazionato negli odierni subalterni 9 e 10), cat. D/7, piano S1-T, rendita catastale € 10.750,00;

- durata: dal 02.03.2017 al 01.03.2023;

- canone: 12.000,00 €/anno;

come anticipato, si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate ha fornito copia di altri due contratti di locazione riconducibili al subalterno 6 (anche in tal caso senza specificarne gli estremi di registrazione), i quali però risultano riferiti a conduttori diversi da quelli rinvenuti nel corso dell'accesso; stante, inoltre, la sovrapposizione dei periodi di decorrenza di tali contratti (l'uno decorrente dal 01.07.2018 al 30.06.2024, l'altro dal 15.05.2019 al 14.05.2025), con quelli sopra menzionati, trattasi con ogni probabilità di locazioni anticipatamente risolte (cfr. allegato H-4);

- piano primo: gli immobili censiti con i subalterni 2 (appartamento interno n. 7), 3 (appartamento interno n. 6), 5 (appartamento interno n. 5/A), 7 (deposito interno n. 5) e 8 (appartamento interno n. 4), risultano saltuariamente occupati dagli ex soci della società esecutata, dovendosi al riguardo segnalare che per detti beni risulta già emesso dall'Ill.mo G.E. specifico ordine di liberazione in data 13/17.04.2018, attuato dal custode giudiziario come rilevasi dagli atti depositati nel fascicolo telematico della procedura.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009



RELAZIONE DI STIMA
52/68





8. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

Dall'esame della documentazione acquisita e alla luce dell'ispezione ipotecaria per nominativo (inserendo la denominazione il codice fiscale dell'esecutata e dei soci della stessa, cfr. elenchi formalità per soggetti in allegato G-1) e per immobile (inserendo i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, cfr. elenchi formalità per immobili in allegato G-2), può desumersi la sussistenza dei seguenti gravami (cfr. note di iscrizione e trascrizione in allegato G-3).

Sezione A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non risultano trascritte domande giudiziali.
2. Sussiste vincolo di inedificabilità trascritto a Napoli 2 in data 29.03.1978 ai nn. 7217/6271, nascente dall'atto per notaio Carlo TAFURI del 28.03.1978, rep. n. 64965 (cfr. allegato E-1), contro la società esecutata e a favore del Comune di Melito di Napoli, gravate su parte della particella 200 del foglio 4, limitatamente alla superficie di 1.220 mq (rispetto alla superficie catastale totale della particella pari a 1.820 mq), che sarebbe stata la zona residuale della particella una volta eseguita la costruzione dell'opificio, avente una superficie coperta pari a 600 mq secondo le previsioni progettuali di cui alla Concessione Edilizia n. 1/1978 (sul punto si rimanda a quanto dedotto nel capitolo 6 in ordine agli ampliamenti abusivamente realizzati).
3. Non risultano sussistere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. Non risultano sussistere pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione) a meno della servitù di passaggio (a favore) di cui si dirà nel capitolo 10.
5. Non risultano sussistere provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
6. Difformità urbanistico-edilizie. Come diffusamente rappresentato nel capitolo 6, sussistono significative difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

53/68





l'aggiudicatario dovrà procedere con la predisposizione e presentazione di idonea pratica edilizia nonché con interventi di demolizione e ripristino.

7. Difformità catastali. Come evidenziato nel capitolo 3, lo stato dei luoghi risulta pressoché conforme alle attuali planimetrie catastali, tuttavia, all'esito degli interventi di ripristino di cui al punto precedente, l'aggiudicatario sarà evidentemente tenuto al ri-accatastamento dell'intero compendio immobiliare.

Sezione B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nella procedura

1. Sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni (con esclusione di quelle cancellate o inefficaci in quanto non rinnovate nel ventennio):

- a. **ISCRIZIONE del 26.09.2000 ai nn. 31059/5972**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di Lire 2.000.000.000 di cui Lire 1.000.000.000 per capitale, di durata 10 anni, nascente da atto pubblico per notaio Ornella DEL GAUDIO del 21.09.2000, rep. 20562, a favore di "MEDIOCREDITO TOSCANO S.P.A." con sede in Firenze (FI), C.F. 00816350482, contro "SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S." con sede in Melito di Napoli (NA), C.F. 01425470638, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200.

Note: formalità rinnovata con iscrizione 21.08.2020 ai nn. 32031/4295.

- b. **ISCRIZIONE del 15.05.2006 ai nn. 35153/12329**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un totale di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale, di durata 10 anni, nascente da atto pubblico per notaio Roberto DE FALCO del 15.05.2006, rep. 3965, a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, contro "SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO E C. S.A.S." con sede in Melito di Napoli (NA), C.F. 01425470638, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

54/68





200, subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200.

- c. **ISCRIZIONE del 26.06.2009 ai nn. 35937/6534**, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa, Sezione Distaccata di Pontedera, in data 12.06.2009, rep. n. 740, per un totale di € 200.000,00 di cui € 141.601,86 per capitale, a favore di "GRUPPO CONCIARIO C.M.C. INTERNATIONAL SPA" con sede in San Miniato (PI), C.F. 01086720503, contro "SUOLETTIFICIO LUNA DI ANTONIO NANI & C. S.A.S" con sede in Melito di Napoli (NA), C.F. 01259221214, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200.

- d. **ISCRIZIONE del 21.08.2020 ai nn. 32031/4295**, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di € 1.032.913,80 di cui € 516.456,90 per capitale, iscritta in data 26.09.2000 al n.p. 5972, nascente da atto pubblico per notaio Ornella DEL GAUDIO del 21.09.2000, rep. 20562, a favore di "MEDIOCREDITO TOSCANO S.P.A." con sede in Firenze (FI), C.F. 00816350482, contro "SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S." con sede in Melito di Napoli (NA), C.F. 01425470638, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 2, 3, 5, 6 (ex sub 1, graffato alle particelle 198 e 199), 7 (ex sub 4) e 8 (ex sub 4), e in C.T. al foglio 4, particella 200.

2. Sui beni pignorati risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **TRASCRIZIONE del 22.12.2009 ai nn. 73847/53085** relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Napoli in data 17.11.2009, rep. 1547, a favore di "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA" con sede in Firenze (FI), C.F. 00816350482, contro "SUOLETTIFICIO LUNA DI NANI ANTONIO & C. S.A.S." con sede in Melito di

TRIBUNALE DI NAPOLI - XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

55/68





Napoli, C.F. 01425470638, gravante sulla piena ed intera proprietà degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 1 (graffato alle particelle 198 e 199), 2, 3, 4 e 5, e in C.T. al foglio 4, particella 200.

Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la odierna procedura esecutiva n. 1653/2009 RGE del Tribunale di Napoli.

- b. **TRASCRIZIONE del 19.10.2023 ai nn. 50233/39087** relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord in data 25.09.2023, rep. 8697, a favore di "SIENA NPL 2018 S.R.L." con sede in Roma (RM), C.F. 14535321005, contro NANI Luigi nato a Napoli il 11.04.1970, C.F. NNALGU70D11F839X, gravante sulla piena proprietà in ragione di 1/4 degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 9 e 10.

Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la procedura esecutiva n. 367/2023 RGE del Tribunale di Napoli Nord, riunita alla odierna n. 1653/2009 del Tribunale di Napoli.

- c. **TRASCRIZIONE del 28.06.2024 ai nn. 32925/25833** relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord in data 22.05.2024, rep. 4385, a favore di "SIENA NPL 2018 S.R.L." con sede in Roma (RM), C.F. 14535321005, contro NANI Antonio nato a Napoli il 05.05.1945, C.F. NNANTN45E05F839C, gravante sulla piena proprietà in ragione di 1/2 degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 9 e 10.

Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la procedura esecutiva n. 251/2024 RGE del Tribunale di Napoli Nord, riunita alla odierna n. 1653/2009 del Tribunale di Napoli.

- d. **TRASCRIZIONE del 15.07.2024 ai nn. 36107/28395** relativa a verbale di pignoramento di immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Napoli in data 09.07.2024, rep. 10836, a favore di "SIENA NPL 2018 S.R.L."

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

56/68





con sede in Roma (RM), C.F. 14535321005, contro NANI Luciano nato a Napoli il 19.01.1980, C.F. NNALCN80A19F839X, gravante sulla piena proprietà in ragione di 1/4 degli immobili in C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, particella 200, subalterni 9 e 10.

Nota: trattasi del pignoramento che ha originato la procedura esecutiva n. 274/2024 RGE del Tribunale di Napoli Nord, ad oggi non riunita a quella odierna.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009



RELAZIONE DI STIMA
57/68





9. Suolo demaniale

Gli immobili pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.



10. Pesi o oneri di altro tipo

I beni pignorati **non** risultano gravati da censo, livello o usi civici.

Si segnala la sussistenza della seguente **servitù a favore**, costituita con l'atto di compravendita per notaio TAFURI del 28.03.1978, repertorio n. 64965, raccolta n. 9647, trascritto a Napoli 2 in data 29.03.1978 ai nn. 7216-17/6270-71, mediante cui la società "SUOLETTIFICIO LUNA di Luigi NANI & C. s.a.s." ha acquistato da NAPOLETANO Carmela, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto:

- la società acquirente "SUOLETTIFICIO LUNA di Luigi NANI & C. s.a.s." accederà al suolo oggetto di compravendita dalla Circumvallazione Esterna attraverso la strada privata di proprietà della venditrice, avente larghezza costante di 7 (sette) metri lineari e seguente il confine della particella 61 sino a raggiungere il suolo in oggetto; sulla detta strada privata, denominata Viale Privato Cirillo, la venditrice concede alla proprietà trasferita **servitù perpetua di transito** a piedi e con mezzi meccanici e di installazione di ogni e qualsiasi servizio (tubazioni, cavi elettrici, telefonici, condutture per l'acqua, gas, condotti fognari per scarico di acque bianche e nere e così via).

Dal confronto con il frazionamento e l'estratto di mappa allegato all'atto sub lettera A, si ricava che detta strada privata, all'epoca insistente sulla particella 62 (già 62/a) di proprietà della venditrice, risulta attualmente inglobata nella consistenza della particella 9 di proprietà di terzi.

Come precisato all'art. 12 dell'atto, la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada resta a carico dei proprietari dei fondi che ne usufruiscono, tenuto conto delle superfici servite, del diverso grado di utilizzo e dell'effettiva utilizzazione edificatoria dei fondi serviti.



11. Oneri condominiali e procedimenti in corso

Non risulta costituito alcun condominio.



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

58/68



12. Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato si procederà mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, solo alcuni immobili del compendio sono condotti in locazione, perdipiù viziati da significative problematiche di tipo urbanistico di cui non si tiene conto nei contratti di locazione e nella determinazione dei relativi canoni di affitto. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Lo scrivente ha, quindi, esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- ❖ le quotazioni del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito www.immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Al riguardo, ai fini di una congrua individuazione del segmento di mercato da indagare, con riferimento a quanto già precisato nell'ambito della verifica della regolarità urbanistica del compendio, occorre tener conto che, nel titolo abilitativo edilizio legittimante la realizzazione del fabbricato, viene espressamente dichiarata una

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

59/68

destinazione d’uso artigianale (trattandosi, d’altra parte, di area del territorio comunale a ciò destinata). Ciò concorre a considerare, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, la destinazione d’uso produttiva e, in particolare, la tipologia dei capannoni produttivi (che, per quanto premesso nella determinazione della consistenza commerciale del compendio, rappresentano il “core business” dell’intero complesso immobiliare).

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al I semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *produttiva* insistenti nella fascia “Periferia/PERIFERIA MERIDIONALE” (codice zona D2) del Comune di Melito di Napoli in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto. Per i capannoni industriali, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 410 a 840 €/mq, da cui ne deriva un valore medio pari a circa 625 €/mq.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA%20MERIDIONALE

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	410	840	L	2,2	4,6	L
Capannoni tipici	Normale	395	800	L	2,1	4,3	L

- ❖ Borsino Immobiliare (dati aggiornati al novembre 2024): sono stati considerati i valori riferiti ai capannoni produttivi ubicati nella zona “PERIFERIA MERIDIONALE” del Comune di Melito di Napoli in cui ricade il compendio in oggetto. Il valore medio di mercato per tale tipologia di beni risulta ricompreso tra 290 e 801 €/mq, con un valore medio pari a circa 546 €/mq.

Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 290	Euro 546	Euro 801
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.		

- ❖ Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati a novembre 2024): tali portali raggruppano alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell’area urbana di interesse nel periodo di riferimento. Il valore unitario ottenibile dagli immobili (capannoni) attualmente sul mercato nella zona di interesse varia da 400 a 1000 €/mq, che ridotti di un’alea contrattuale pari a circa il 5%, restituiscono un intervallo variabile da 380 a 950 €/mq, un valore medio pari a circa 665 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** compreso tra quello medio (612 €/mq) e quello massimo (865 €/mq) restituito dalla media delle quotazioni sopra riportate, ciò soprattutto a ragione della prossimità alla Circumvallazione Esterna, ovvero **pari a circa 800,00 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del compendio, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito al compendio immobiliare in esame può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Vetustà edificio	anni 5	0,988	0,91
	anni 10	0,972	
	anni 15	0,961	
	anni 20	0,950	
	anni 25	0,937	
	anni 30	0,923	
	anni 40	0,917	
	anni 50	0,907	
	anni 60	0,893	
	anni 70	0,877	
	anni 80	0,860	
	anni 90	0,857	
	oltre 100 anni	0,850	
Altezze utili interne	Maggiori della media	1,05	1,00
	Nella media	1,00	
	Minori della media	0,95	
Livello complessivo delle finiture	Di pregio	1,05	1,00
	Normali	1,00	
	Economiche	0,95	
Dotazione impiantistica	Conforme	1,00	0,95
	Non conforme	0,95	
	Fuori uso	0,90	
Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
	Buono	1,05	
	Normale	1,00	
	Medioacre	0,95	
	Scadente	0,90	
	Pessimo	0,80	
Spazi manovra e parcheggio	Insufficiente	0,95	1,00
	Adeguate	1,00	
	Ampia disponibilità	1,05	
Accessibilità/visibilità	Accesso da strada principale	1,10	1,10
	Accesso da strada interna	1,00	
Coefficiente globale			0,90

Si ottiene, in definitiva, un valore medio di mercato unitario pari a:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \approx \mathbf{720,00 \text{ €/mq}}$$

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

62/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota la superficie commerciale complessiva del compendio pignorato pari a 1.735 mq (calcolata al netto delle superfici abusive e non sanabili e in funzione della legittima destinazione d'uso) si ottiene la seguente determinazione del valore di stima:

$$720,00 \text{ €/mq} \times 1.735 \text{ mq} = 1.249.200,00 \text{ €}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	1.249.200,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	62.460,00
Oneri per APE	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica (APE), per acquisire il quale è necessaria una spesa complessiva stimabile in circa 3.000 €.	3.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono molteplici e sostanziali difformità urbanistiche e catastali per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario, previa consultazione di tutti gli enti competenti e predisposizione di un idoneo progetto, dovrà procedere con importanti interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nonchè, ove possibile e solo per le difformità sanabili, con la sanatoria di cui agli art. 36 e 37 del DPR 380/2001, il tutto seguito dal necessario allineamento catastale. I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per tutti gli interventi di ripristino e regolarizzazione prospettati, ivi comprese le spese tecniche, amministrative e di allineamento catastale, sono stati stimati in circa 240.000,00 €.	240.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato e dei relativi impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato per lo stato d'uso.	0,00
Stato di possesso	Gli immobili risultano parzialmente occupati <i>sine titulo</i> o con titoli non opponibili, sicché, al fine di tener conto della indisponibilità del bene nel breve termine nonchè degli adempimenti cui dovrà far fronte l'aggiudicatario per la liberazione degli stessi, si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 2% del valore di stima.	24.984,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Totale correzioni	-	330.444,00
Valore finale	-	918.756,00

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

63/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 330.444,00 €.



Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:



Valore piena ed intera proprietà
=919.000,00 €=
(novecentodiciannovemila/00EURO)



TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE
Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009



RELAZIONE DI STIMA
64/68



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



13. Valutazione della quota indivisa

L'odierna procedura ha per oggetto:

- la piena proprietà per l'intero ossia per la quota di 1/1 delle unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA), al foglio 4, particella 200, subalterni 2 (cat. A/2), 3 (cat. A/2), 5 (cat. A/2), 7 (cat. C/2), 8 (cat. A/2);
- la piena proprietà in ragione della quota di $\frac{3}{4}$ delle unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Melito di Napoli (NA), al foglio 4, particella 200, subalterni 9 (cat. D/7) e 10 (cat. D/7).

Per le ragioni già discusse nel capitolo 1, cui si rimanda integralmente allo scopo di evitare pedissequa ripetizioni, va in tale sede ribadito che la quota pignorata non è suscettibile di separazione in natura. Il compendio, inoltre, per quanto concerne i subalterni 9 e 10, non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore corrispondente a quello nella titolarità di ciascun comproprietario.

Avendo, quindi, proceduto alla formazione di un unico lotto per la vendita con la determinazione di un unico valore complessivo, onde tener conto del pignoramento pro quota dei subalterni 9 e 10, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato potenzialmente attribuibile ai singoli subalterni (anche in misura percentuale sul valore complessivo stimato, così da agevolare la futura ripartizione sull'effettivo valore di aggiudicazione).

Ciò premesso, la consistenza commerciale complessiva del compendio immobiliare ammonta a 1.735 mq, già al netto delle superfici abusive e non sanabili (cfr. capitolo 2).

Ai fini di una congrua determinazione del valore dei singoli subalterni in funzione del valore complessivo stimato, può quindi farsi riferimento alla superficie commerciale di ciascun subalterno, direttamente desumibile dalla tabella delle consistenze riportata a pagina 29 (già omogeneizzata in funzione delle caratteristiche d'uso di ciascuna porzione immobiliare e comprensiva anche della rispettiva quota della superficie commerciale dell'area esterna e delle parti comuni, opportunamente ripartita tra i diversi subalterni in misura proporzionale alla consistenza di ciascuna unità immobiliare).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

65/68

Dalla ripartizione del valore complessivo in proporzione alla superficie commerciale di ciascun subalterno può, pertanto, desumersi la seguente determinazione del valore dei singoli subalterni:

Subalterno	Piano	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore venale	Valore sul totale
			[mq]	[€]	[%]
2	Primo	A/2	154,4	81.784,69	8,90%
3	Primo	A/2	85,6	45.325,44	4,93%
5	Primo	A/2	115,2	61.012,87	6,64%
7	Primo	C/2	34,7	18.376,69	2,00%
8	Primo	A/2	124,9	66.125,29	7,20%
9	Seminterrato	D/7	596,2	315.740,18	34,36%
10	Terra/Rialzato	D/7	624,3	330.634,83	35,98%
TOTALE	-	-	1.735,3	919.000,00	100,00%

Il valore della quota indivisa posta in vendita è, dunque, il seguente:

Subalterno	Piano	Categoria catastale	Valore venale	Quota vendita	Valore quota
			[€]	-	[€]
2	Primo	A/2	81.784,69	1	81.784,69
3	Primo	A/2	45.325,44	1	45.325,44
5	Primo	A/2	61.012,87	1	61.012,87
7	Primo	C/2	18.376,69	1	18.376,69
8	Primo	A/2	66.125,29	1	66.125,29
9	Seminterrato	D/7	315.740,18	3/4	236.805,14
10	Terra/Rialzato	D/7	330.634,83	3/4	247.976,12
TOTALE	-	-	919.000,00	-	757.406,25

14. Visura camerale

Alla relazione di allega la visura camerale della società eseguita (cfr. allegato F-1).

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

66/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 29 novembre 2024

L'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

67/68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Estratto di mappa e visura area sedime
 - A-2. Visure catastali
 - A-3. Planimetrie catastali
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Inquadramento territoriale e catastale
 - B-2. Rilievo planimetrico piano seminterrato
 - B-3. Rilievo planimetrico piano terra
 - B-4. Rilievo planimetrico piano primo
 - B-5. Diffformità catastali piano seminterrato
 - B-6. Diffformità catastali piano terra
 - B-7. Diffformità catastali piano primo
 - B-8. Diffformità urbanistiche piano seminterrato
 - B-9. Diffformità urbanistiche piano terra
 - B-10. Diffformità urbanistiche piano primo
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Destinazione Urbanistica
 - D-2. Concessione Edilizia (documenti)
 - D-3. Concessione Edilizia (progetto)
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Atto notaio TAFURI del 28.03.1978
 - E-2. Atto notaio RESTAINO del 05.04.1990
- F. Documentazione anagrafica**
 - F-1. Visura camerale
- G. Ispezione Ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità soggetti
 - G-2. Elenchi formalità immobili
 - G-3. Note iscrizione e trascrizione
- H. Altri documenti**
 - H-1. Verbale di accesso
 - H-2. Contratto locazione piano seminterrato (sub 9)
 - H-3. Contratto locazione piano terra (sub 10)
 - H-4. Ulteriori contratti di locazione
- I. Trasmissione perizia**
 - I-1. Trasmissione perizia e ricevute consegna

TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 1653/2009

RELAZIONE DI STIMA

68/68