

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: DR. GABRIELE MONTEFUSCO

RELAZIONE

STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE® ***LOTTO 1-2-3***

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO R.G.E. N° 440/2024

PROMOSSO DA

FIB S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

L'ESPERTO STIMATORE

[REDACTED]

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

- **FIB S.P.A.** con sede legale in San Potito Sannitico – CE – C.F. e p. IVA 03866680618, in persona del legale rappresentante, Ing. Vittorio Civitillo, nato il 07/09/1971 a Piedimonte Matese (CE). Rappresentata e difesa dall' avvocato Gabriella Tesca, C.F. TLSGRL79M49G596S
Pec: gabriella.telesca@avvocatismcv.it

Debitore esecutato

- [REDACTED], con sede legale in Casavatore [Na], alla [REDACTED] 16 [REDACTED] [REDACTED]), in persona del suo legale rappresentante p.t., – Amministratore unico – sig. [REDACTED] [REDACTED]), rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dall'avv. Mario Miccoli (c.f. MCCMRA74B16C129D; e dall'avv. Francesco Di Benedetto (c.f.: DBNFNC79E01H703R; ed elettivamente domiciliata presso il loro sito in Napoli, alla Piazza Carità n. 32.
Pec: mariomiccoli@avvocatinapoli.legalmail.it
studiolegaledibenedetto@pec.it

Intervenuti

- [REDACTED] nato a Napoli il 29.3.1971 e residente in Casoria (NA) alla Via Alcide De Gasperi n. 37, c.f. [REDACTED], rapp.to e difeso dall'Avv. Ugo Maria Di Blasio (c.f. DBLGMR69H05F839Z) presso il cui studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 è elettivamente domiciliato.
Pec ugomariadiblasio@avvocatinapoli.legalmail.it
- [REDACTED], nata a Napoli il 19.3.1978 e residente in Casoria (NA) alla Via Giovanni Giolitti n. 30, c.f. [REDACTED] rapp.to e difeso dall'Avv. Ugo Maria Di Blasio (c.f. DBLGMR69H05F839Z) presso il cui studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 è elettivamente domiciliata.
Pec ugomariadiblasio@avvocatinapoli.legalmail.it
- [REDACTED], nato a Napoli il 5.6.1969, c.f. [REDACTED] procuratore di se medesimo ed elettivamente domiciliato presso il proprio studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26.

PREMESSA

Con ordinanza del 21.10.2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. [REDACTED], con studio in Napoli alla via [REDACTED], Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., la scrivente prestava giuramento in via telematica accettando l'incarico articolato secondo i punti di seguito trattati.

1) ACCESSO AI LUOGHI DI CAUSA

Previa acquisizione della documentazione catastale idonea alla corretta identificazione degli immobili, il 15 novembre 2024, la scrivente, come anticipato a mezzo raccomandata dal nominato custode, notaio Fulvia Mustilli, si recava ed accedeva al compendio pignorato effettuando con il collaboratore autorizzato tutti i rilievi tecnici necessari.

Sui luoghi si rinveniva l'avv. Francesco Di Benedetto, costituito nel giudizio in epigrafe in rappresentanza dell'esecutata società [REDACTED]

Si acquisivano le informazioni necessarie a dare riscontro ai quesiti posti dal Ill.mo G. E., nonché la documentazione idonea ad accertare la provenienza dell'immobile presso l'archivio notarile e la conservatoria dei registri immobiliari.

(All. 1 - Verbale di primo accesso).

CONTROLLO PRELIMINARE: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel fascicolo telematico è presente:

- **Iscrizione a ruolo** depositata in data 2.08.2024;
- **Atto di precetto** depositato in data 2.08.2024;
- **Atto di pignoramento** immobiliare, notificato l' 11.07..2024 e depositato in data 2.08.2024;
- **Istanza di vendita** depositata in data 2.08.2024;
- **Titolo esecutivo:** Parte Creditrice FIB S.P.A. Codice Fiscale.: 03866680618
Tipologia del titolo: Atto Giudiziario
Autorità emittente: Corte D'Appello di Napoli

Numero di repertorio 11894/2024;

- **Nota di trascrizione del pignoramento** del [REDACTED] depositata in data 2.08.2024;
- **Certificazione notarile**, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio Michele Iannucci, Notaio per la residenza di Alife, iscritto al Collegio Notarile del Distretto Riunito di Santa Maria Capua Vetere in data 23.09.2024, depositata in data 30.09.2024.
- **Visura Catastale Storica per Immobile in titolarità dell'esecutata.**

Dall'esame della certificazione notarile:

- I dati catastali degli immobili sono indicati, precisando che, dall'acquisizione delle visure, è emerso che tali dati hanno subito modifiche dall'epoca dell'impianto meccanografico all'attualità;
- Gli immobili risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura
- non risultano pignoramenti precedenti.

(All. 43 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED], All. 44 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED])

In relazione alla provenienza degli immobili pignorati, è stato acquisito il titolo di provenienza, coincidente con l'atto di divisione rogato dal Notaio Giuseppe Di Transo in data [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il [REDACTED]

(All. 34 - Atto di Divisione Notaio Di Transo 2006)

A fini di verifica ultraventennale della continuità delle trascrizioni, è stato altresì prelevato il decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli – Sezione Civile in data 28 marzo 1996, registrato a Napoli il 3 maggio 1996 e trascritto il 6 maggio 1996 ai nn. 8540/5849.

(All. 35 - Atto di Trasferimento, All. 42 - Nota di Trascrizione nn. 8540_5849 1996)

L'Esperto ha altresì acquisito la documentazione catastale il Certificato camerale della società esecutata

(All. 2 - Visura Storica SPI Foglio 1 Particella [REDACTED] - Visura Storica SPI Foglio 1 [REDACTED], All. 4 - Visura Storica SPI Foglio 1 [REDACTED] Sub. [REDACTED], All. 5 - Visura Storica SPI Foglio 1 [REDACTED] [REDACTED] D_8, All. 6 - Visura

Storica SPI Foglio 1 [REDACTED] C_1, All. 7 - Visura Storica SPI Foglio 1
[REDACTED] C_1 All. 45 - Visura Ordinaria Società [REDACTED]).

2) **RISPOSTE AI QUESITI**

Quesito n.1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

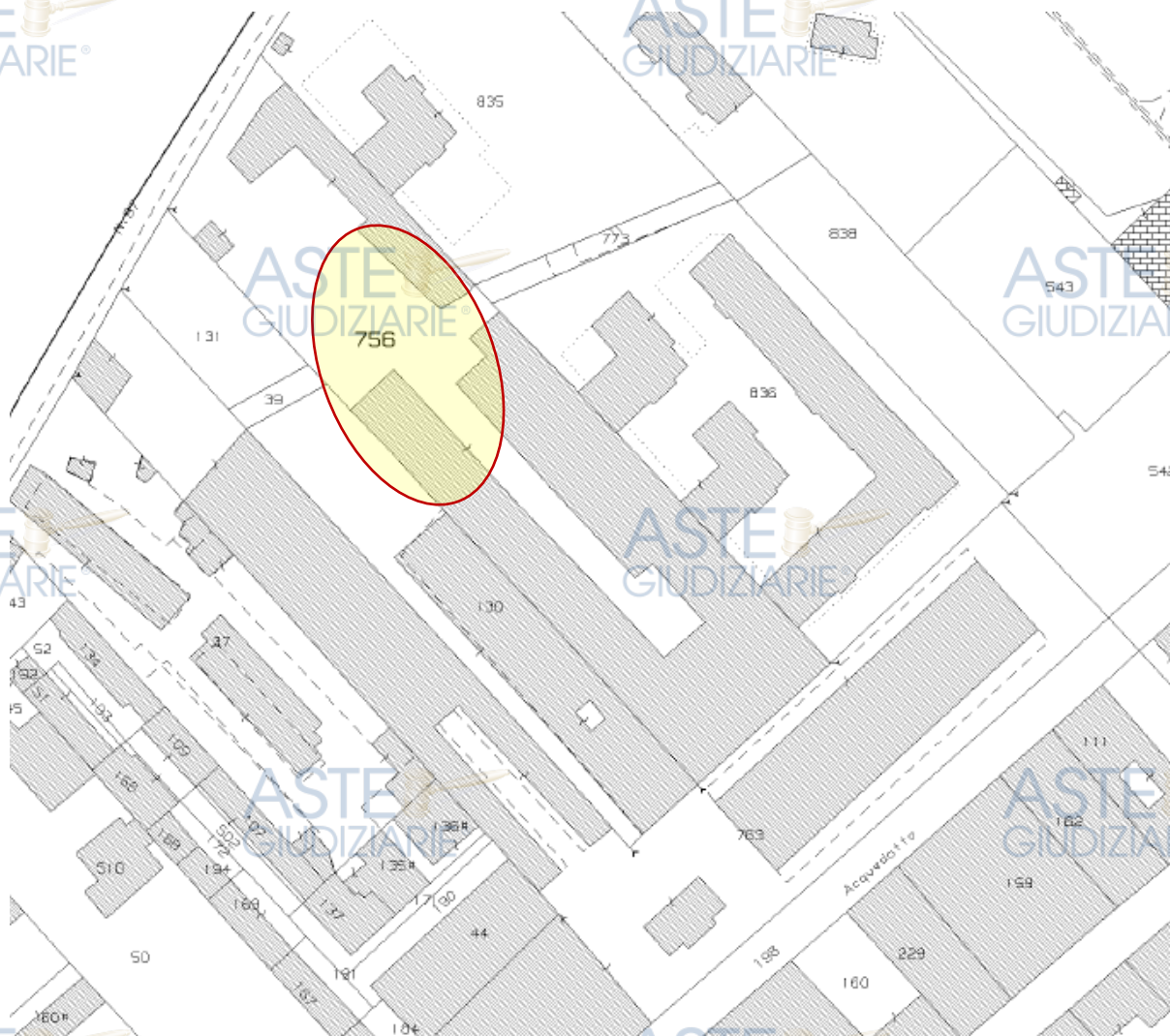
1. **Immobile ad uso laboratorio** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED], piano Terra e Primo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella** [REDACTED] Cat. C/3, intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà.**
2. **Immobile ad uso Ufficio** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED] piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella** [REDACTED] Cat. A/10, intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà.**
3. **Immobile ad uso Ufficio** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED] piano Primo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1,** [REDACTED] Cat. A/10, intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà.**
4. **Immobile ad uso speciale di un'attività commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED], piano Terra e 1°, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1,** [REDACTED] Cat. D/8 , intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà.**
5. **Immobile ad uso commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED] piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1,** [REDACTED] Cat. C/1, intestato a [REDACTED], con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà.**
6. **Immobile ad uso commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED], piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1,** [REDACTED] Cat. C/1, intestato a [REDACTED], con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà.**

I suddetti immobili sono stati pignorati per la piena ed intera proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta conforme a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato, così come risulta dal titolo di provenienza rappresentato dall'atto di divisione stipulato in data [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Giuseppe di Transo, repertorio n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED], regolarmente trascritto presso i pubblici registri in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED]
(All. 34 - Atto di Divisione Notaio Di Transo [REDACTED])

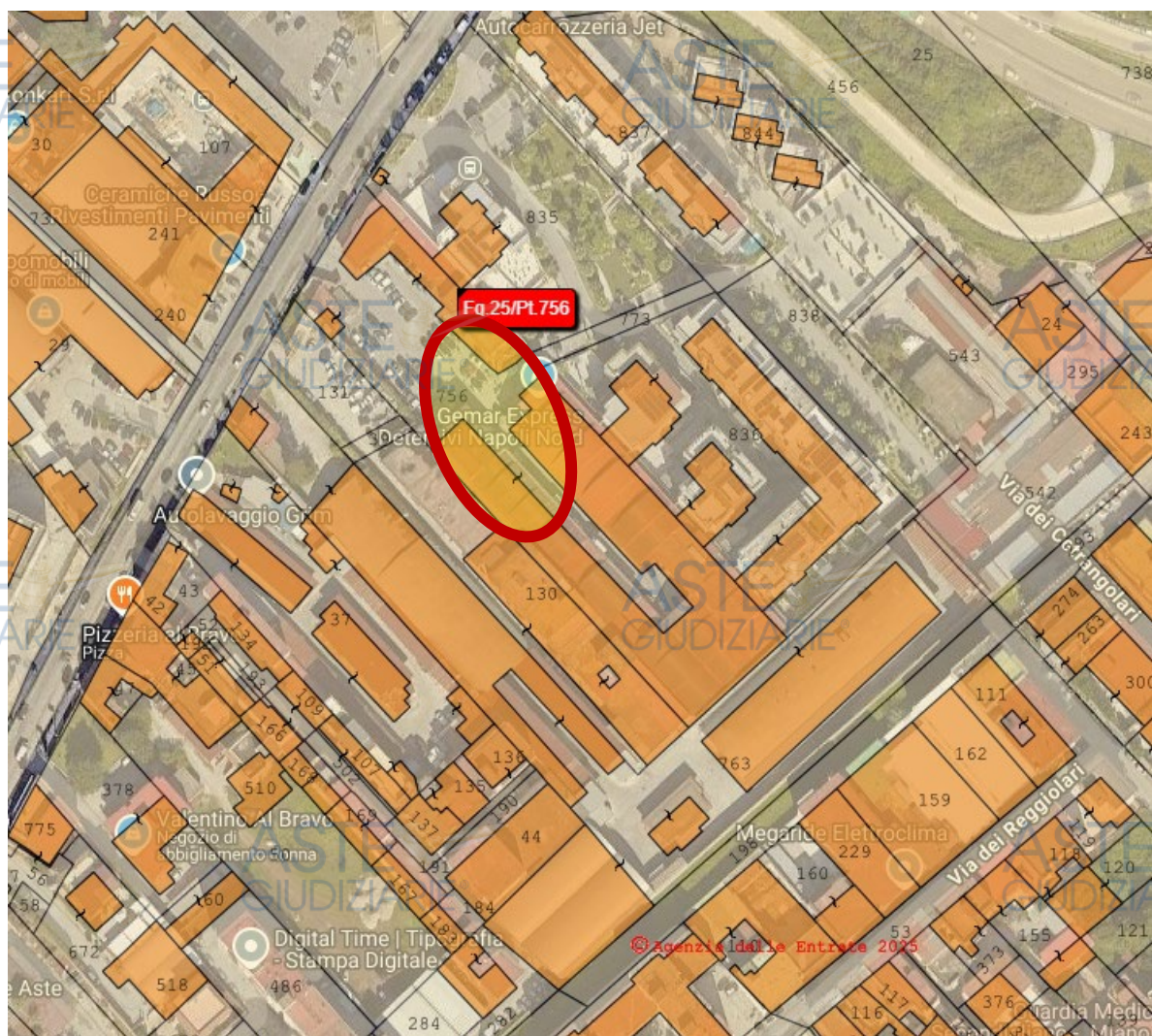
I dati di identificazione catastale riportati nella nell'atto di pignoramento e nella rispettiva nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati agli atti del Catasto.

Per l'esatta ed univoca individuazione dell'area in cui ricade il compendio pignorato si riporta di seguito l'estratto di mappa e la sovrapposizione di quest'ultima all'immagine satellitare, ortofoto.



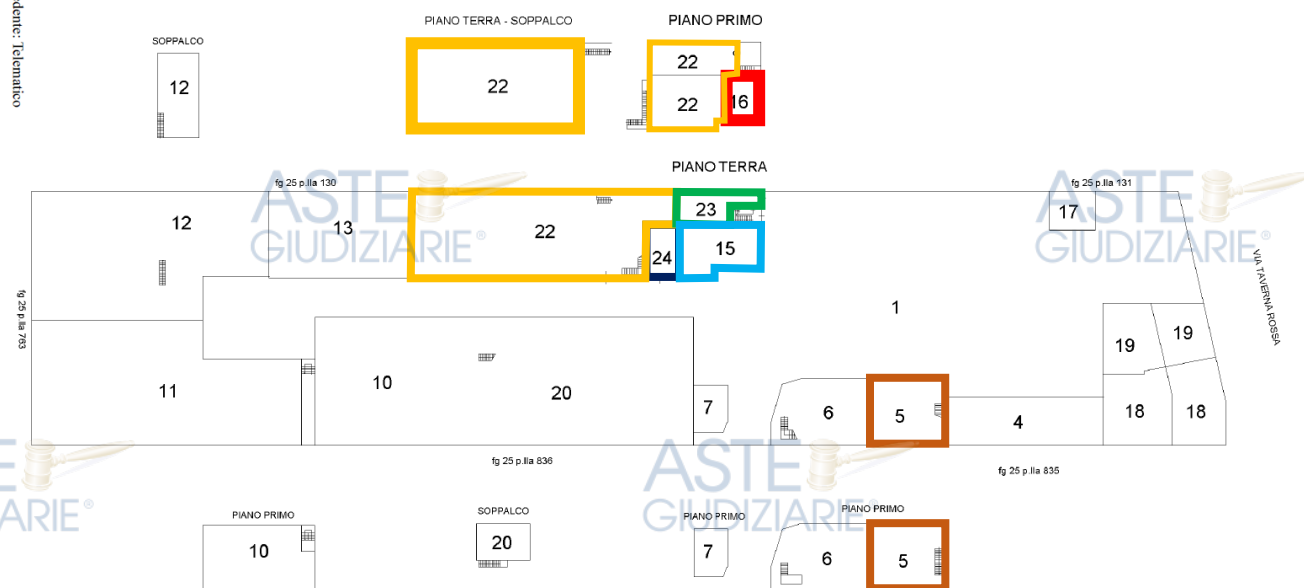
Estratto mappa Catasto Terreni, Napoli, foglio 25, particella ■

(All. 28 - Estratto di mappa)



Sovrapposizione mappa catastale-foto satellitare (Ortofoto)

Altresì si allega l'elaborato planimetrico al fine di rendere più chiara l'individuazione degli immobili staggiati all'interno della particella 756



Quesito n.2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Dalla disamina degli elementi acquisiti, dalla documentazione fornita dagli Uffici del Condono del Comune di Napoli ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede prevedendo la formazione e quindi la vendita di più lotti, che di seguito si rappresentano:

LOTTO 1 - quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Immobile ad uso laboratorio sito in Napoli, Caserta al Bravo 192, piano Terra e Primo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella 756**, [REDACTED] Cat. C/3, intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli.

LOTTO 2 - quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Immobile ad uso Ufficio sito in Napoli, Caserta al Bravo 192, piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella** [REDACTED]

Cat. A/10, [REDACTED], con sede in Casavatore,
Napoli.

LOTTO 3 - quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

1. **Immobile ad uso speciale di un'attività commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED], piano Terra e 1°, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella [REDACTED]** Cat. D/8 , intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli , **per l'intera piena quota di proprietà**
2. **Immobile ad uso Ufficio** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED] piano Primo, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella [REDACTED]** [REDACTED], con sede in Casavatore, Napoli
3. **Immobile ad uso commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED], piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella [REDACTED]** Cat. C/1, intestato a [REDACTED] S.r.l partita IVA 04833911003, con sede in Casavatore, Napoli.
4. **Immobile ad uso commerciale** sito in Napoli, Caserta al Bravo [REDACTED] piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati., alla sez.: SPI, **foglio 1, particella [REDACTED]** Cat. C/1, intestato a [REDACTED] con sede in Casavatore, Napoli.

Come da mandato in considerazione che le unità staggite saranno alienate in più lotti la relazione di stima sarà redatta, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;

Si allega di seguito lo schema sintetico descrittivo per ciascun LOTTO individuato.

LOTTO 1 – quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a Laboratorio – C/3 - ubicato in Napoli alla Caserta Al Bravo Piano Terra e 1°. L'unità attualmente utilizzato come deposito, si compone di un ampio vano al piano terra ed altrettanto vano al piano primo, a quest'ultimo si accede mediante una scala. Al piano terra si colloca il vano W.C. con Antibagno. Gli ambienti sono dotati di finestre alte.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,30 al piano terra e metri 2,41 al controsoffitto al piano primo. Nell'antibagno si è rilevata un'altezza di metri 2,57.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione.

L'immobile staggito confina a Ovest con Cortile Comune, a Nord con immobile sub 4 ad Est con immobile sub 6.

È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. SPI, foglio 1, particella 756, sub 5, Cat. C/3, Via Caserta Al Bravo n. 192, piano Terra e Primo.

L'immobile staggito è oggetto di domanda di condono ai sensi della Legge n. 326/2003 n° 4341/04 allo stato attuale non esitata.

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a:

Diversa Distribuzione degli spazi interni.

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 113.200,00

LOTTO 2 – quota di 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

Piena ed intera proprietà di immobile destinato ad Ufficio – A/10 - ubicato in Napoli alla Caserta Al Bravo 192 Piano Rialzato. L'immobile de quo si compone di 4 vani, un vano WC. ed un ripostiglio oltre un disimpegno. Si precisa che i vani 1,2, sono dotati di finestre analogamente il vano WC ed il ripostiglio. Diversamente il vano 3, ha una finestra che risulta tamponata ed il vano 4 privo di finestra. Nel disimpegno insiste una scala in ferro, la quale risulta interrotta dal solaio soprastante, impedendo il collegamento diretto con il livello superiore, che risulta appartenente a un subalterno distinto.

Si rileva per l'immobile un'altezza di metri 3,08. Nel vano W.C. e nel Ripostiglio si è rilevata un'altezza di metri 2,33.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

x impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda

x impianto elettrico di tipo fuori traccia;

L'immobile staggito confina a Nord e ad Est con Cortile Comune, a Sud-Est con immobile sub 24.

I dati attuali dell'immobile, relativi al Comune, alla via e al numero civico, risultano perfettamente congruenti con quelli riportati nella certificazione notarile, nel titolo di proprietà, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. È riportato al C.F. del Comune di Napoli alla sez. SPI, foglio 1, particella 756, sub 15, Cat. A/10, Via Caserta Al Bravo n. 192, piano Terra

Lo stato dei luoghi non è conforme al grafico catastale in ordine a:

Diversa distribuzione degli spazi interni., altresì altezza del vano W.C. realizzato in difformità alle prescrizioni urbanistiche.

L'immobile allo stato attuale risulta occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 87.300,00

LOTTO 3 – quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili :

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di immobile a destinazione commerciale (cat. D/8), ubicato in Napoli alla via Caserta Al Bravo 192 si sviluppa su due livelli:

- Al piano terra si estende un'ampia superficie con copertura a volta e vetrate alte continue, comprensiva di un soppalco accessibile tramite scala metallica. Lo stesso piano terra comprende due vani adibiti a servizi igienici, un disimpegno, un vano deposito e un vano ufficio.
- Al primo piano si sviluppa l'area destinata ad uffici. Questa porzione comprende quattro vani utilizzati come uffici, tre servizi igienici e un locale ripostiglio.

L'immobile nel suo complesso è in discrete condizioni di conservazione

Confini

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con cortile comune a Nord Ovest il piano terra con Immobile Sub 24, il piano 1° con sub 16 ad Ovest con Cortile Comune.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella 756, sub [REDACTED];

Il più ampio compendio del quale il sub [REDACTED] è parte, è oggetto Licenza Edilizia n. 135/1960; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale originaria, in ordine alla presenza di volumetrie in sopraelevazione e di un soppalco non rappresentati nella planimetria storica del 1980.

Non risulta titolo edilizio che giustifichi l'attuale configurazione dell'immobile; non risultano istanze di condono edilizio riferite al subalterno in oggetto né ordine di demolizione;

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - PART. 7 [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di immobile commerciale (cat. C/1) ubicato in Napoli, alla via Caserta al Bravo n. [REDACTED], piano terra.

Si compone di un unico ambiente commerciale al piano terra privo di servizio igienico, accessibile dal cortile comune;

Confini

L'immobile staggito confina a Nord con Sub [REDACTED] a Nord-Est con Cortile Comune a Sud con sub [REDACTED];

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, ma non risulta supportato da alcun titolo edilizio che attesti formalmente il frazionamento dell'unità originaria;

nella planimetria catastale del 1980 è riconoscibile la sagoma edilizia corrispondente al Subalterno 24, ma non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. [REDACTED] che avrebbero potuto comprovarne la legittimazione formale; non risultano pratiche edilizie successive (SCIA, DIA, CILA, PdC) né istanze di condono edilizio riferite alla presente unità;

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso ufficio (cat. A/10) ubicato in Napoli, alla via Caserta al Bravo n. [REDACTED], piano primo.

E' composto da tre vani adibiti ad ufficio, disimpegno, un servizio igienico e balcone, distribuiti al piano primo del fabbricato con accesso dal corpo scale posizionato sul cortile comune;

Confini

L'immobile staggito confina a Nord e ad Est con Cortile Comune, a Ovest con atrio di piano comune e ad Est con immobile [REDACTED].

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella [REDACTED], sub [REDACTED]

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, ma non risulta rappresentato nella planimetria catastale del 1980, che raffigura esclusivamente le volumetrie al piano terra;

non risultano agli atti titoli edilizi né istanze di condono riferibili alla realizzazione dell'unità al piano primo.

Gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. [REDACTED] non sono stati reperiti, impedendo ogni riscontro sulla configurazione assentita originariamente;

Pertanto, in assenza di rappresentazione storica e di documentazione amministrativa che ne giustifichi la realizzazione, l'unità deve ritenersi priva di titolo edilizio e, di conseguenza, abusiva e all'attualità non sanabile;

Non risulta ordine di demolizione del bene;

Sez. Urb. SPI - FOGLIO 1 - [REDACTED]

cat.C/1

Piena ed intera proprietà di immobile commerciale (cat. C/1) ubicato in Napoli, alla via Caserta al Bravo n. ■■■, piano terra. E' composto da un ambiente commerciale con ingresso indipendente servizio igienico e ripostiglio, ubicato al piano terra con accesso dal cortile comune.

Confini

L'immobile staggito confina a Nord con Corte Comune, a Est con immobile ■■■ e Sud-Est con immobile ■■■.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, al foglio 1, particella ■■■.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale attuale, tuttavia non trova riscontro né nella planimetria catastale del 1980, né in documentazione edilizia pregressa;

nella planimetria storica del 1980, la porzione in oggetto non risulta edificata, configurandosi come area scoperta. Non sono stati rinvenuti elaborati grafici allegati alla licenza edilizia n. 135/1960, né risultano depositati titoli edilizi (CILA, SCIA, DIA, PdC) o istanze di condono riferite al subalterno in oggetto. altresì non risulta ordine di demolizione del bene.

A parere dello scrivente l'immobile, privo di titolo edilizio, deve essere considerato abusivo e all'attualità non sanabile.

LOTTO 3

Prezzo a base d'asta piena ed intera proprietà: € 530.200,00

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta, per ciascun Lotto, alla determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati, del prezzo dell'intera proprietà da porre a base d'asta.

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole e ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti.

Napoli 12.05.2025

L'esperto stimatore

Arch. [REDACTED]

(firma digitale)

ELENCO ALLEGATI

