

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. ENRICO ARDITURO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. **827/2017**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

**MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.**

c/

**XXXXX XXXXX XXXXX**

Udienza del 11/12/2018

RELAZIONE TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 17 novembre 2018

L'Esperto Stimatore

Arch. Federica Ruocco

Architetto  
FEDERICA  
RUOCCO  
N. 10243  
PROVINCIA DI NAPOLI

Tel/fax: 081.198.10.514

Cellulare: 339.14.83.006

e-mail: [archfedericaruooco@libero.it](mailto:archfedericaruooco@libero.it)

p.e.c.: [federica.ruocco@archiworldpec.it](mailto:federica.ruocco@archiworldpec.it)

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:

Materia civile: n°12117

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. Enrico Ardituro, V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli.



### Premessa

Con provvedimento del **11/04/2018**, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via R. Morghen n° 92 (Na), iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n° **827/2017**, promossa dalla **MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.** c/ la società **XXXXX XXXXX** avente come oggetto di pignoramento, la piena proprietà degli immobili ricadenti nel **complesso poligrafico** sito in **Napoli**, alla **Via Argine n. 1150** (ex area "Breglia"), ubicati al **piano terra, 2° piano e 3° piano** e contraddistinti al

N.C.E.U. di Napoli con i seguenti identificativi:

- 1 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **88**, ctg **A/10** - ufficio
- 2 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **89**, ctg **A/10** - ufficio
- 3 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **90**, ctg **A/10** - ufficio
- 4 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **91**, ctg **A/10** - ufficio
- 5 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **66**, ctg **in corso di costruzione**
- 6 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **67**, ctg **in corso di costruzione**
- 7 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **77**, ctg **lastrico solare**
- 8 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **78**, ctg **lastrico solare**
- 9 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **6**, ctg **C/6** - posto auto
- 10 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **7**, ctg **C/6** - posto auto
- 11 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **8**, ctg **C/6** - posto auto
- 12 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **9**, ctg **C/6** - posto auto
- 13 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **10**, ctg **C/6** - posto auto
- 14 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **11**, ctg **C/6** - posto auto
- 15 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **12**, ctg **C/6** - posto auto
- 16 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **13**, ctg **C/6** - posto auto
- 17 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **14**, ctg **C/6** - posto auto
- 18 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **15**, ctg **C/2** - deposito
- 19 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **18**, ctg **C/6** - posto auto

Contestualmente, col medesimo provvedimento veniva nominato, quale Custode Giudiziario del bene espropriato, l'Avv. Giorgio Parisi.

Il giorno **13/04/2018**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al decreto di conferimento, mediante sottoscrizione

con firma digitale, dell'apposito modello di "Accettazione incarico da parte dell'esperto e giuramento" e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **18/04/2018**, con raccomandata a/r, inviata dal Custode Giudiziario, Avv. G. Parisi, veniva comunicata alle parti, la data del primo accesso, fissato per il giorno 04/05/2018.

In data **04/05/2018**, alle ore 9:30, così come regolarmente comunicato alle parti, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento, unitamente al Custode e al proprio collaboratore tecnico, Dott. Antonio Arcieri. Sui luoghi non era presente nessuno per la parte debitrice; l'ingresso del complesso edilizio in cui ricadono i beni, contraddistinto dal civico n. 1150 di Via Argine, risultava chiuso con catena e catenaccio, tuttavia, l'accesso agli immobili risultava possibile da un ingresso immediatamente successivo, non contraddistinto da alcun civico, attraversando un piazzale identificato da particelle catastali di proprietà aliena

L'Esperto, con l'ausilio del proprio collaboratore, procedeva nell'individuazione dei cespiti pignorati, verificando la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali (ove esistenti), preventivamente acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (Ex Territorio); in particolare, l'accesso agli immobili destinati ad ufficio (sub 88, 89, 90, 91, 67, 66), posti al piano secondo di uno dei corpi di fabbrica del citato complesso, risultava possibile, in quanto gli stessi si presentavano allo stato rustico e privi di porte di accesso; il subalterno 67 si presentava frazionato in 3 immobili indipendenti; anche l'accesso ai lastrici pignorati (sub 77 e 78), ubicati al piano terzo dei manufatti edilizi del complesso, risultava possibile per l'assenza di porte; sugli stessi veniva riscontrata la presenza di alcune unità esterne di sistemi di condizionamento di proprietà di terzi; i posti auto (sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18) risultavano scoperti e facilmente accessibili, ancorché occupati da auto di terzi; in particolare il sub 13 ed il sub 8 risultavano, in parte, occupati anche da generatori elettrici a servizio di altre società del complesso poligrafico ed il sub 6 risultava destinato a consentire l'accesso carrabile ad un immobile ivi adiacente, di proprietà di terzi; il bene destinato a deposito (sub 15) risultava delimitato con muratura e cancelli ed occupato con macchinari destinati all'espletamento di attività di terzi (società "XXXXX XXX" s.r.l.)

In considerazione dello stato d'incompletezza di alcuni immobili ed, in generale, di gran parte del complesso in cui gli stessi ricadono, l'Esperto si riservava di effettuare le dovute indagini presso il Comune di Napoli, al fine di accertare le motivazioni di tale incompiutezza, prima di eseguire le necessarie misurazioni dei cespiti pignorati.

In data **07/09/2018**, facendo seguito alla comunicazione rilasciata dal Comune di Napoli, Ufficio Condono, circa l'inesistenza di sequestri da parte dell'Ente, la sottoscritta si recava presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente al custode Avv. G. Parisi ed al proprio collaboratore tecnico. Sui luoghi gli ausiliari incontravano l'amministratore legale e la segretaria

amministrativa della società xxxx (ex socia della precedente società "XXXXXX XXXXX), che permettevano l'accesso al subalterno 15, delimitato con cancelli e muratura ed occupato con macchinari di detta società, senza titolo, nonché da un serbatoio recante la sigla "Q8" Durante l'accesso l'Esperto procedeva con l'ausilio del proprio collaboratore nel rilievo metrico e fotografico di detto sub 15; successivamente le operazioni di ricognizione e di rilievo proseguivano presso i posti auto scoperti pignorati sub 14, sub 13 e sub 12.

In data **13/09/2018**, al fine di eseguire le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili non rilevati nel corso del precedente accesso, l'Esperto unitamente al proprio collaboratore tecnico si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento; in particolare, la scrivente procedeva nei rilievi degli immobili destinati ad "uffici", identificati dai subalterni 88, 89, 90, 91, nonché dei subalterni 67 (che risulta frazionato in 3 immobili indipendenti) e 66 e del corridoio di accesso agli stessi, posti al secondo piano del corpo di fabbrica contraddistinto nel N.C.T. del Comune di Napoli con il foglio 119 e la particella 375. Le operazioni di campo proseguivano al terzo piano, dove si procedeva al rilievo del lastrico di copertura pignorato, identificato dal sub 77, del sopracitato corpo di fabbrica, nonché del lastrico di copertura di un altro corpo di fabbrica, identificato al N.C.T. del Comune di Napoli con fg 119 e part 3, contraddistinto dal sub 78; i due lastrici risultavano collegati mediante due passerelle in cemento armato. Successivamente l'Esperto procedeva nei rilievi dei posti auto scoperti, ubicati al piano terra del complesso poligrafico ed in particolare dei sub 18, 9, 10, 11, 7, 8, 6

In data **18/05/2018**, l'Esperto provvedeva, altresì, ad acquisire presso la Camera di Commercio la visura camerale storica della società debitrice XXXXX XXXXX, accertando che la stessa ha sede in Napoli xxxx e risulta in corso di scioglimento

Ulteriori indagini ed accertamenti venivano effettuati, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed, in particolare, presso: l'Agenzia delle Entrate - *Servizi Catastali*; l'Agenzia delle Entrate - *Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli*; il Comune di Napoli: *Ufficio Condono e Ufficio Tecnico*; l'Archivio Notarile di Napoli, la sede legale della società debitrice; lo studio del Notaio Benedetto Giusti; lo studio del Notaio Mariavalentina Puca Giusti; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, l'Agenzia del Demanio di Napoli, l'amministrazione condominiale, agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Napoli) l'Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare* e la Borsa Immobiliare di Napoli, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **17/11/2018**, la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

## INDICE

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Quesito "a":.....    | 5   |
| Quesito "b":.....    | 7   |
| Quesito "c".....     | 77  |
| Quesito "d":.....    | 91  |
| Quesito "e":.....    | 93  |
| Quesito "f":.....    | 95  |
| Quesito "g":.....    | 96  |
| Quesito "h":.....    | 97  |
| Quesito "i":.....    | 97  |
| Quesito "j":.....    | 135 |
| Quesito "k".....     | 135 |
| Quesito "l":.....    | 135 |
| Elenco Allegati..... | 135 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Quesito "a":**

**Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

Come indicato nella nota informativa depositata dalla scrivente presso gli uffici di cancelleria in data 20/09/2018, la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 13/10/2017) e relativa agli immobili oggetto di esecuzione, è sostituita dalla **certificazione** del Dott. **Silvio Scaglia**, Notaio in Agrigento, redatta in data 13/11/2017 e depositata in data 24/11/2017, contenente: le generalità della società debitrice **XXXXX XXXXX XXXXX**, l'ubicazione ed i dati catastali degli immobili pignorati, il diritto e la quota pignorata (**piena proprietà**), la Conservatoria dei RR.II. consultata (Napoli - 1), il quadro sinottico della provenienza e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative agli immobili oggetto di esecuzione, per il periodo compreso tra il **12/04/1986** (data dell'atto di compravendita ultraventennale) ed il **13/10/2017** (data di trascrizione del pignoramento).

La suddetta documentazione **risulta completa** ed è **garantita** la continuità delle trascrizioni. In merito alla correttezza della suddetta certificazione, si evidenzia unicamente che per il bene pignorato sub 15 risulta indicata, presumibilmente per mero errore materiale, la categoria "C/6" (posto auto) in luogo della categoria catastale corretta "C/2" (deposito).

Al fine di verificare la suddetta documentazione, la sottoscritta ha provveduto: ad acquisire:

- presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio Pubblicità, apposite ispezioni ipotecarie per i beni pignorati
- presso gli Uffici del N.C.E.U. di Napoli, le visure storiche catastali dei beni pignorati e le relative planimetrie catastali, ove esistenti, ed a richiedere, presso l'archivio del suddetto ufficio, quelle non presenti in banca dati; gli elaborati planimetrici della particella 3 fg 12 (C.F. - per gli uffici ed i lastrici), gli elaborati planimetrici della part 396 fg 12 (C.F. - per i posti auto ed il deposito), la visura catastale storica della particella **375 fg 119** (C.T), che identifica il corpo di fabbrica in cui ricadono alcuni dei beni pignorati (uffici e sub 77 lastrico), la visura catastale storica della particella **396 fg 119** (C.T) che identifica la porzione di suolo su cui insistono ulteriori beni pignorati (posti auto e deposito); la visura catastale storica della particella **3 fg 119** (C.T), che identifica il corpo di fabbrica in cui ricade il lastrico sub 78 ed il relativo estratto di mappa
- presso la sede legale della società debitrice, copia del **Verbale di assemblea straordinaria** del Not. Benedetto Giusti del **21/05/2012** rep. **8071**, racc. n. 3705 (

- presso lo studio del Notaio Mariavalentina Puca Giusti, l'atto di **Compravendita** del **29/01/2007** rep. n. **339**, racc n. 260
- presso lo studio del Notaio Benedetto Giusti, l'atto di **Verbale di Assemblea della Società Breglia S.p.A.** del **29/01/2007** rep. n. **2092**
- presso l'Archivio Notarile di Napoli, l'atto di **Costituzione e conferimento in società** del **12/04/1986** del Notaio Ugo De Cesare di Sorrento rep. n. **26525**
- presso la Camera di Commercio I.A.A. di Napoli, la **visura camerale** della società debitrice

#### PASSAGGI DI PROPRIETÀ

A seguito delle indagini eseguite sopraindicate, è stato possibile ricostruire i passaggi di proprietà relativi ai beni staggiti, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento (avvenuta in data **13/10/2017**) ed, a ritroso, il primo titolo di acquisto (del **12/04/1986**), anteriore al ventennio che precede il pignoramento stesso, che di seguito si riportano:

- in data **21/05/2012**, con **Verbale di Assemblea Straordinaria** del Notaio **Benedetto Giusti** di Napoli rep. n.**8701**, racc. n.3705, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 23/05/2012 ai nn 13814/10347, veniva deliberato di trasformare la società XXXXX XXXXX XXXXX in società consortile a responsabilità limitata, modificandone la denominazione inXXXXX XXXXX XXXXX, che attualmente identifica la società debitrice
- in data **29/01/2007**, con **Atto di compravendita** del Notaio **Mariavalentina Puca Giusti** di Torre Annunziata rep. n.**339**, racc. n.260, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 19/02/2007 ai nn 7270/3552, la società XXXXX XXXXX XXXXX (precedente denominazione della società debitrice) acquistava dalla società **IDIS S.p.A.** tutti gli immobili pignorati, allora identificati al N.C.E.U. di Napoli sezione PON fg. 12 p.la 3 sub. 58 (oggi frazionato nei sub. 88, 89, 90 e 91), 66, 67, 77, 78, 14 e 17 (questi ultimi due oggi frazionati nei sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 18);
- sempre in data **29/01/2007**, con **Verbale di Assemblea della Società Breglia S.p.A.** del Notaio **Benedetto Giusti** di Napoli rep. n.**2092**, racc. n.898, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 02/02/2007 ai nn 4728/2358, veniva deliberato di modificare la denominazione della società allora identificata come **SPA Breglia** in **IDIS S.p.A.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- in data **12/04/1986**, con **Atto di costituzione e conferimento in società** del Notaio **Ugo De Cesare** di Napoli rep. n.**26525**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 05/05/1986 ai nn 8342/6085, veniva costituita la società *SPA Breglia* tra la società *Industria del Legno Giuseppe ed Antonio Breglia S.p.A.* ed il dott. Carlo Migliardi; con il suddetto atto, dalla società *Industria del Legno Giuseppe ed Antonio Breglia S.p.A.* conferivano nella società *SPA Breglia* di nuova costituzione, **un complesso in corso di costruzione** costituito dai beni riportati al Catasto del comune di Napoli al fg. 119 ex fg. 12 part. 3, 4, 5, 11 e 12, 241, 242, 243; su tali particelle di terreno insistono i beni oggetto di pignoramento. Si precisa che tale documento ha valenza di atto inter vivos a carattere traslativo e costituisce, quindi, un valido riferimento per la provenienza ultraventennale dei beni staggiti.

Per completezza, si rappresenta che dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli ed, in particolare, dall'elaborato "*Tav. 9 - Copia titolo di proprietà*" allegato alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 2006 presentata per il frazionamento, la manutenzione ed il risanamento del complesso XXX nel quale ricadono i beni oggetto di procedura, è stato possibile risalire anche ad alcuni passaggi di proprietà precedenti al ventennio antecedente la trascrizione del presente pignoramento, che si riportano di seguito:

- in data **12/08/1980**, con **Atto di compravendita** del Notaio **Carlo Tafuri** di Napoli rep. n.**77219**, i beni identificati al N.C.T. del Comune di Napoli al fg. 119 (ex fg. 12) part. 241, 242 e 243 venivano venduti dalla società *Il Pinguino s.n.c. di Botta Rosa* alla società *Industria del Legno Giuseppe ed Antonio Breglia S.p.A.*;
- in data **11/04/1980**, con **Atto di conferimento beni** del Notaio **Carlo Tafuri** di Napoli i beni identificati al C.T. del Comune di Napoli al fg. 12 part. 4, 11 e 12 venivano trasferiti dai germani Breglia Giuseppe ed Antonio alla società *Industria del Legno Giuseppe ed Antonio Breglia S.p.A.*;
- in data **20/05/1969**, con **Atto di compravendita** del Notaio **Guido Rega** di Napoli rep. n.**6401**, i beni identificati al C.T. del Comune di Napoli al fg. 12 part. 4, 11 e 12 venivano venduti dal Sig. Francesco De Magistris ai germani Breglia Giuseppe ed Antonio;
- in data **20/05/1969**, con **Atto di compravendita** del Notaio **Guido Rega** di Napoli rep. n.**6402**, il bene identificato al C.T. del Comune di Napoli al fg. 12 part. 3 veniva venduto dalla Sig.ra Simonetti Rosa ai germani Breglia Giuseppe ed Antonio.

**Quesito "b":**

**Identificare catastalmente l'immobile.**

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono ubicati in un **complesso poligrafico**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sito in Napoli, alla Via Argine n.1150 (ex area "Breglia"), piano terra, secondo e terzo piano. Gli stessi sono riportati nel **N.C.E.U.** di Napoli con i seguenti identificativi:

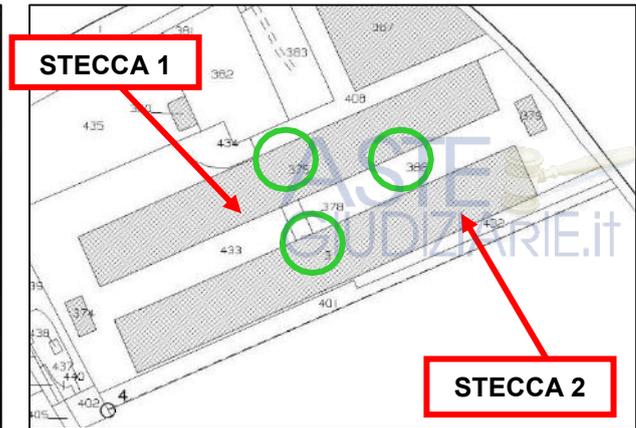
- 1 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **88**, ctg **A/10** - ufficio
- 2 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **89**, ctg **A/10** - ufficio
- 3 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **90**, ctg **A/10** - ufficio
- 4 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **91**, ctg **A/10** - ufficio
- 5 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **66**, ctg in corso di costruzione
- 6 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **67**, ctg in corso di costruzione
- 7 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **77**, ctg lastrico solare
- 8 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **3**, sub **78**, ctg lastrico solare
- 9 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **6**, ctg **C/6** - posto auto
- 10 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **7**, ctg **C/6** - posto auto
- 11 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **8**, ctg **C/6** - posto auto
- 12 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **9**, ctg **C/6** - posto auto
- 13 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **10**, ctg **C/6** - posto auto
- 14 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **11**, ctg **C/6** - posto auto
- 15 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **12**, ctg **C/6** - posto auto
- 16 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **13**, ctg **C/6** - posto auto
- 17 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **14**, ctg **C/6** - posto auto
- 18 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **15**, ctg **C/2** - deposito
- 19 - Sez. PON, Foglio **12**, part. **386**, sub **18**, ctg **C/6** - posto auto

Per quanto concerne l'identificazione catastale dei suddetti immobili al **N.C.T.** del Comune di Napoli, si rappresenta che gli stessi ricadono nel complesso edilizio riportato in mappa nel fg. **119** part. **375** (1<sup>a</sup> stecca), part. **3** (2<sup>a</sup> stecca) e part. **386** (area di parcheggio e di manovra del complesso).

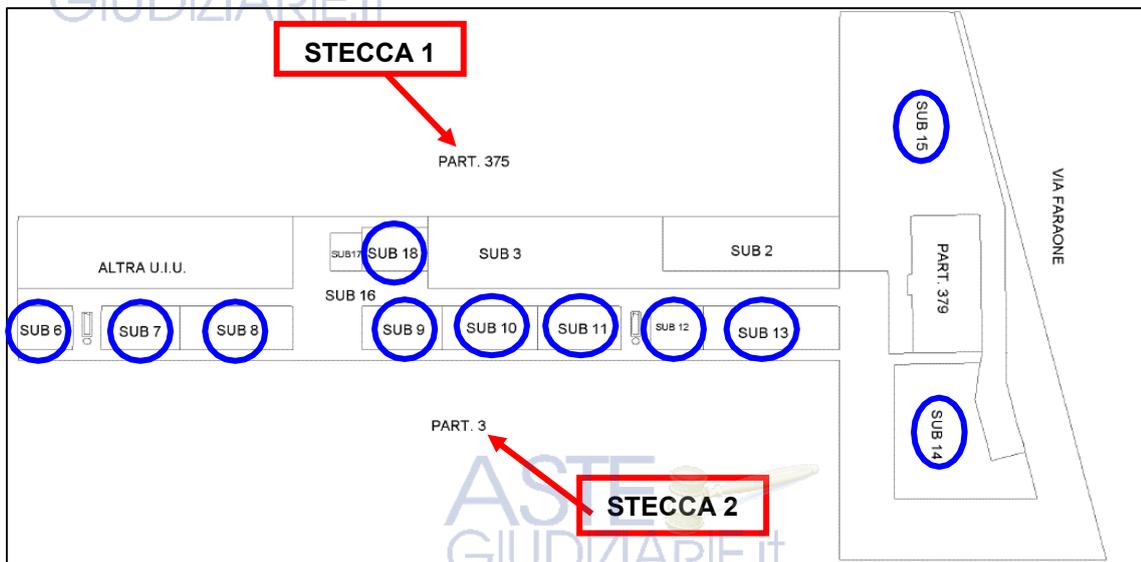
Per maggiore chiarezza, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web, la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (nella quale sono evidenziate le particelle nelle quali ricadono i subalterni pignorati) e l'ultimo elaborato planimetrico depositato in atti al Catasto per la part 3 fg 12 del 07/03/2018 (nel quale sono evidenziati, in colore blu, i subalterni pignorati. Al riguardo, si precisa che il subalterno n. 58 risulta oggi frazionato (di fatto ed al Catasto) nei subalterni nn. 88, 89, 90 e 91, sebbene tale variazione non sia riportata in detto elaborato planimetrico, e che i subalterni nn. 77 e 78, corrispondenti ai lastrici solari non sono riportati nel suddetto elaborato planimetrico), nonché una tabella con l'indicazione degli identificativi al N.C.T. ed al N.C.E.U. per ciascuno degli immobili pignorati. Per comodità di esposizione, i due edifici principali che compongono il complesso poligrafico verranno d'ora in avanti denominati come "stecca 1" e "stecca 2".



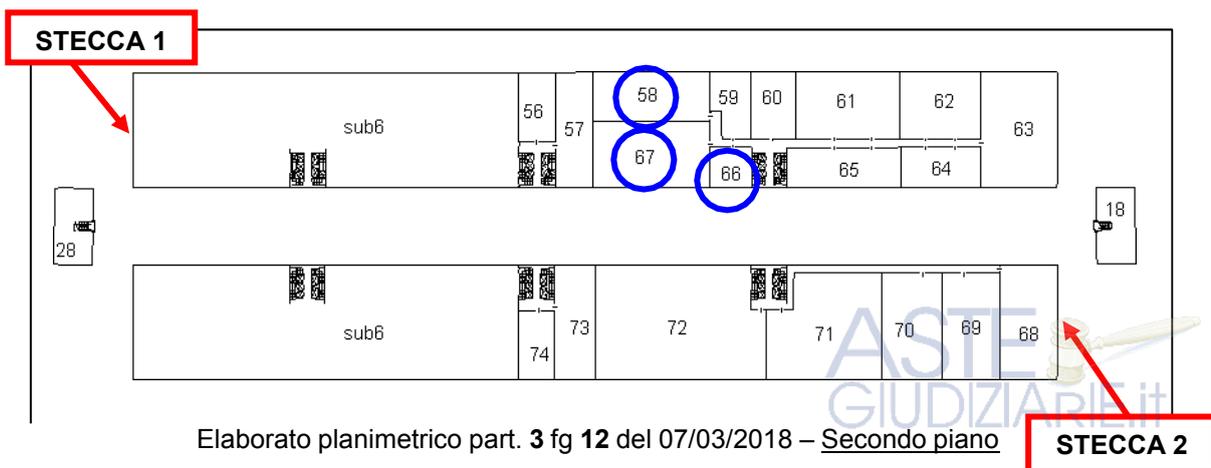
Ortofoto



Mappe catastale Fg. 119 P.ile 3, 375 e 386



Elaborato planimetrico part. 386 fg 12 del 12/03/2018 – Piano terra



Elaborato planimetrico part. 3 fg 12 del 07/03/2018 – Secondo piano

| CATASTO FABBRICATI |            |                 | CATASTO TERRENI |                |
|--------------------|------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Foglio             | Particella | Subalterno      | Foglio          | Particella     |
| 12                 | 3          | 88 (ex sub. 58) | 119             | 375 (Stecca 1) |
| 12                 | 3          | 89 (ex sub. 58) | 119             | 375 (Stecca 1) |
| 12                 | 3          | 90 (ex sub. 58) | 119             | 375 (Stecca 1) |
| 12                 | 3          | 91 (ex sub. 58) | 119             | 375 (Stecca 1) |
| 12                 | 3          | 66              | 119             | 375 (Stecca 1) |
| 12                 | 3          | 67              | 119             | 375 (Stecca 1) |
| 12                 | 3          | 77              | 119             | 375 (Stecca 1) |
| 12                 | 3          | 78              | 119             | 3 (Stecca 2)   |
| 12                 | 386        | 6               | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 7               | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 8               | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 9               | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 10              | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 11              | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 12              | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 13              | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 14              | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 15              | 119             | 386            |
| 12                 | 386        | 18              | 119             | 386            |

Tabella per la corrispondenza degli identificativi catastali al N.C.E.U. ed al N.C.T.

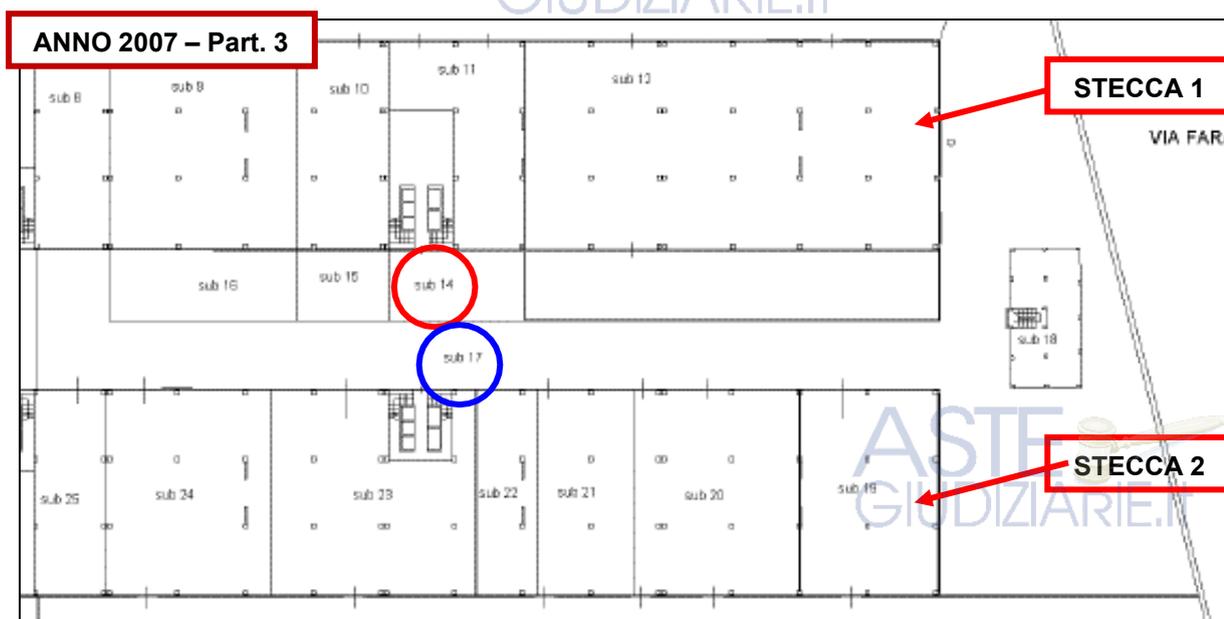
Da un confronto tra le risultanze catastali con i dati riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione) non si rinvencono variazioni; tuttavia, sono state rinvenute le variazioni di seguito esplicitate in ordine ad alcuni dei subalterni pignorati relativamente alla descrizione dei beni riportata nell'atto di provenienza in favore della società esecutata e negli atti di trasferimento precedenti; ad ogni modo, si precisa che i dati riportati nei suddetti atti/documenti identificano correttamente ed individuano univocamente gli immobili pignorati. Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute, ricostruite con l'ausilio di quanto riportato negli atti di trasferimento e negli elaborati planimetrici acquisiti telematicamente dalla scrivente sul sito web dell'Agenzia delle Entrate:

- nell'atto del Notaio **Mariavalentina Puca Giusti** di Torre Annunziata rep. n. **339**, racc. n.260, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 19/02/2007 ai nn 7270/3552, i beni oggetto di trasferimento risultano essere (N.C.E.U.):
  - o il **sub 58** (part. 3), che oggi risulta frazionato nei subalterni nn. **88, 89, 90 e 91**, con variazione del 25/05/2011 prot. n. NA0494867 "*Divisione – ultimazione di fabbricato*

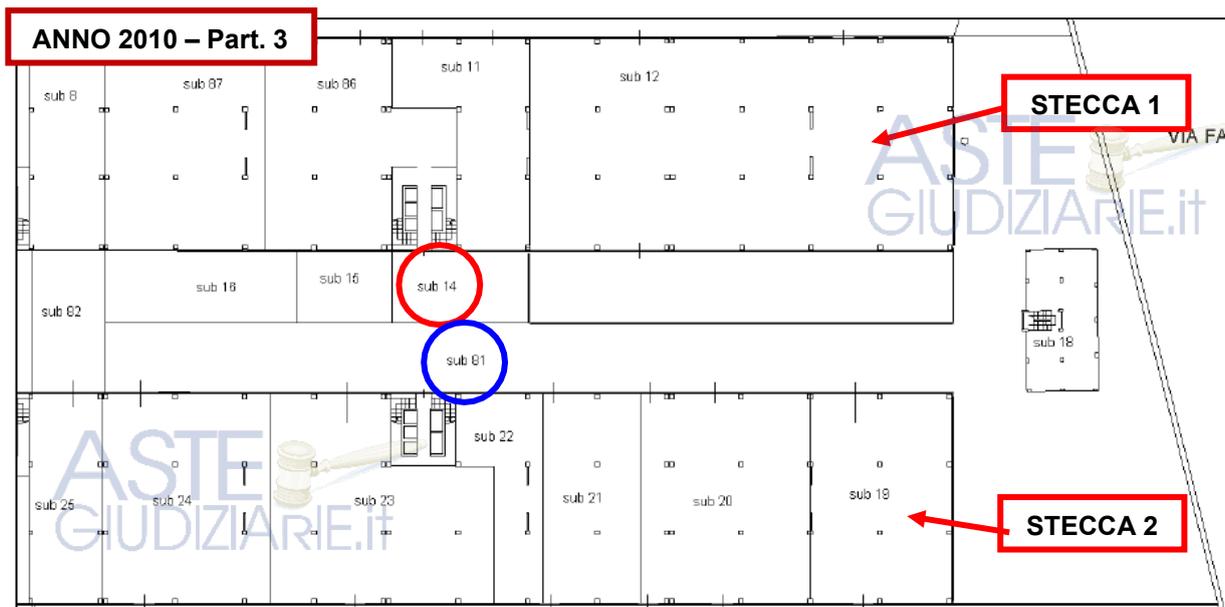
urbano" (n. 52095.1/2011);

- i **sub. 66, 67, 77 e 78** (part. 3), che oggi presentano la medesima identificazione catastale;
  - il **sub. 14** (part. 3), che oggi risulta frazionato ed ha generato, tra gli altri, il **sub. 18** (part. 386);
  - il **sub. 17** (part. 3), che oggi risulta frazionato ed ha generato prima il sub. 81 (part. 3) e successivamente, tra gli altri, i subalterni nn. **6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15** (part. 386).
- nell'atto del Notaio **Ugo De Cesare** di Napoli rep. n.**26525**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 05/05/1986 ai nn 8342/6085, i beni oggetto di trasferimento risultano essere le **particelle (C.T.) 3, 4, 5, 11 e 12, 241, 241 e 243** del fg. 119 (ex fg. 12), che sono state successivamente oggetto di fusione con tipo mappale del 27/08/1991 prot. n. NA0125810, in atti dal 06/03/2006 "*Istanza di acquisizione 125732*" (n. 2763.1/1991) ed hanno generato al N.C.E.U. del Comune di Napoli la particella n. 3 del foglio n. 119. Successivamente, tale particella è stata frazionata ed ha generato le particelle nn. 3, 375 e 386 del foglio n. 119, in corrispondenza delle quali sono ubicati i beni oggetto di pignoramento Non sussistono, comunque, planimetrie dei suddetti beni allegati ai citati atti di acquisto, pertanto, gli unici riferimenti disponibili sono gli elaborati planimetrici acquisiti telematicamente dalla scrivente Si riportano di seguito alcuni stralci dei suddetti elaborati, nei quali sono indicate con colori uguali le variazioni identificative che ha subito ciascun subalterno pignorato, al fine di chiarire ulteriormente le **variazioni catastali** intercorse.

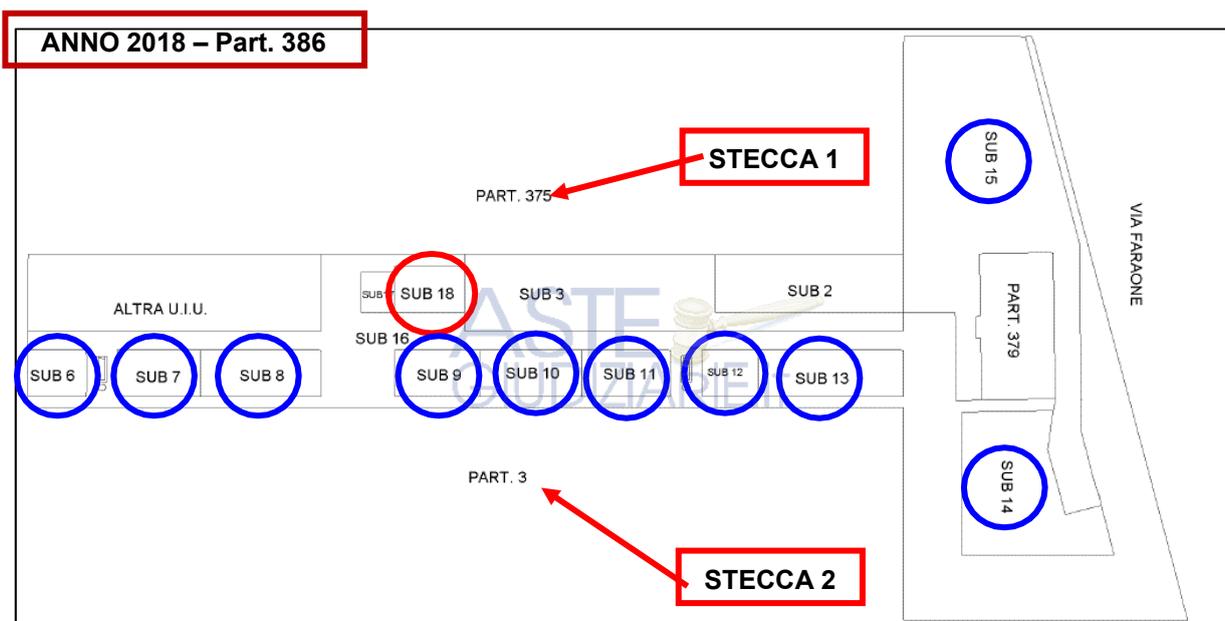
### Piano terra



Elaborato planimetrico **part. 3** del **23/01/2007** - Piano terra



Elaborato planimetrico **part. 3** del **03/12/2010** – Piano terra



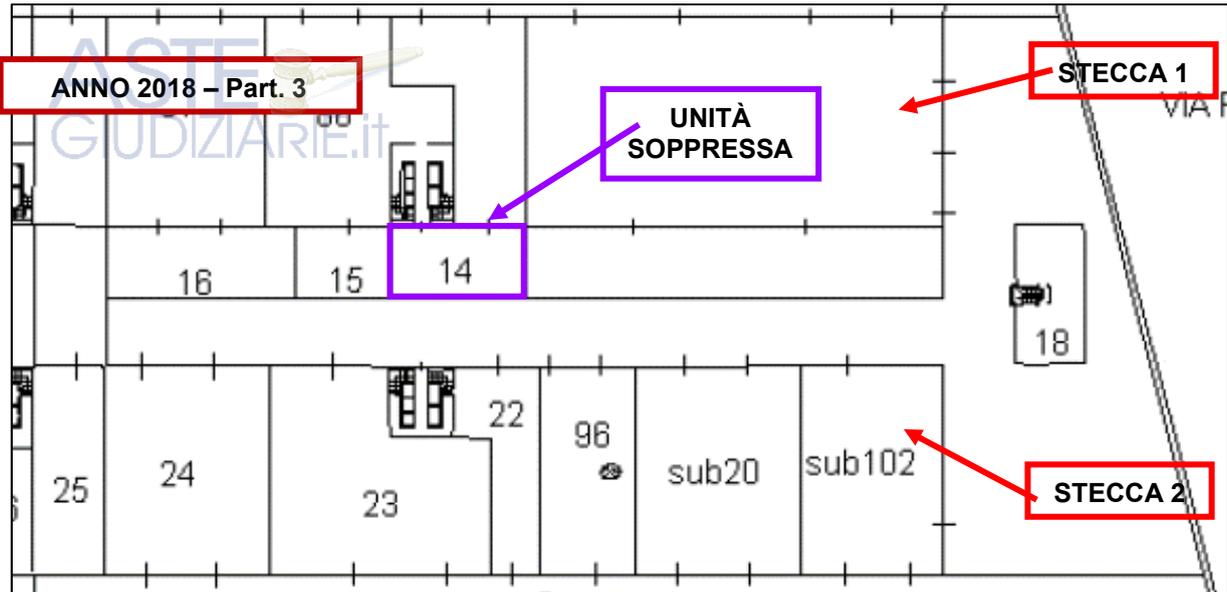
Elaborato planimetrico **part. 386** del **12/03/2018** – Piano terra

Dalle immagini sopra riportate, è possibile osservare che:

- gli immobili attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Napoli al Fg. 12 part. 386 con i sub. nn. **6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15** (evidenziati con il colore **blu**), hanno origine dal subalterno n. 81 della part. 3 di maggiore consistenza, rappresentato nell'elaborato planimetrico del 2010, che a sua volta deriva dal subalterno n. 17 della medesima part. 3, rappresentato nell'elaborato planimetrico del 2007;
- l'immobile attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli al Fg. 12 part. 386 con il sub. n. **18** (evidenziato con il colore **rosso**), ha origine dal subalterno n.

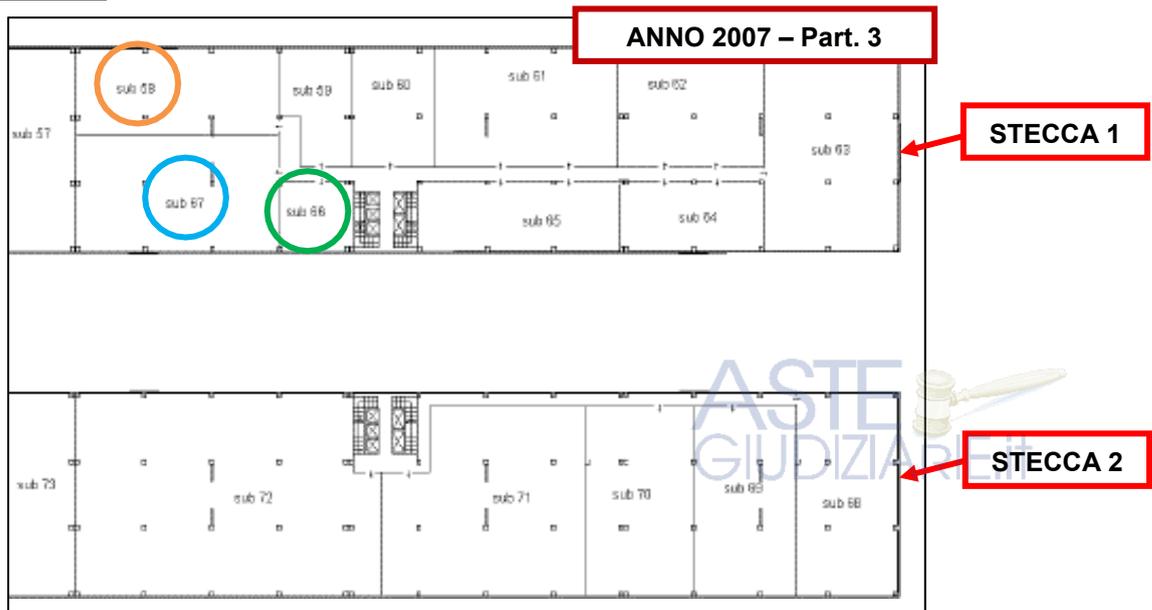
14 della part. 3 di maggiore consistenza, rappresentato sia nell'elaborato planimetrico del 2007 che in quello del 2010.

Al riguardo, occorre precisare che l'elaborato planimetrico del 07/03/2018 relativo alla part. 3, riporta ancora erroneamente il subalterno n. 14, sebbene lo stesso sia stato soppresso con variazione catastale del 15/12/2015 protocollo n. NA0535867 "Variazione per modifica identificativo" (n. 248060.1/2015) e sia attualmente identificato con la part. 386, come sopra evidenziato. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio del suddetto elaborato planimetrico non corretto:

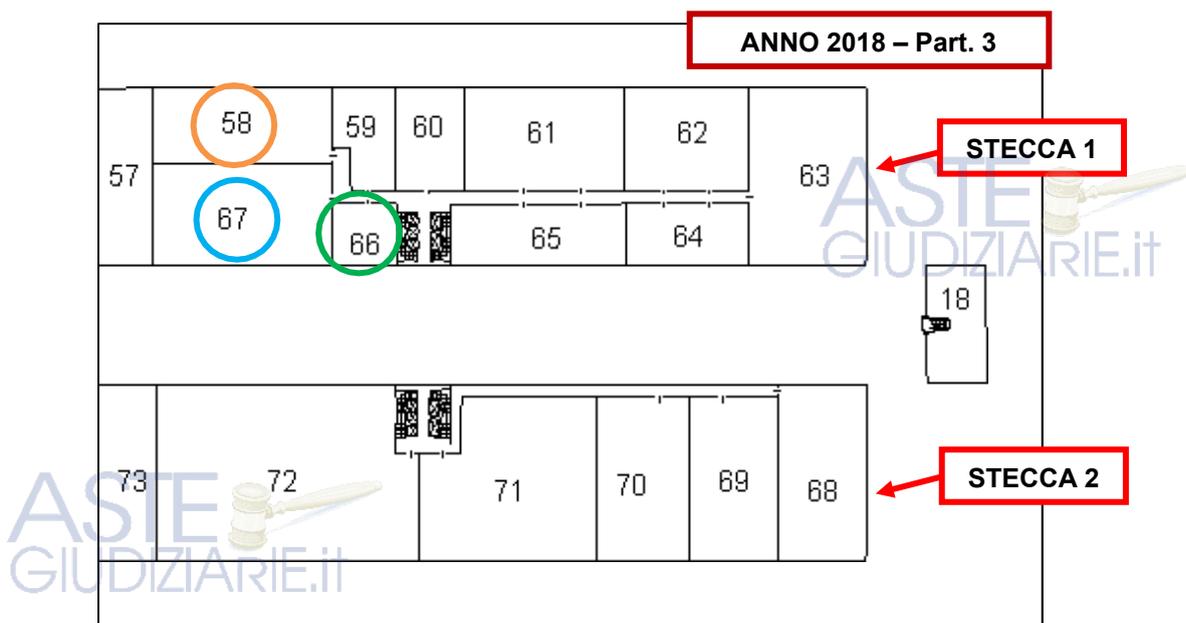


Elaborato planimetrico **part. 3** del **07/03/2018** – Piano terra

### Secondo piano



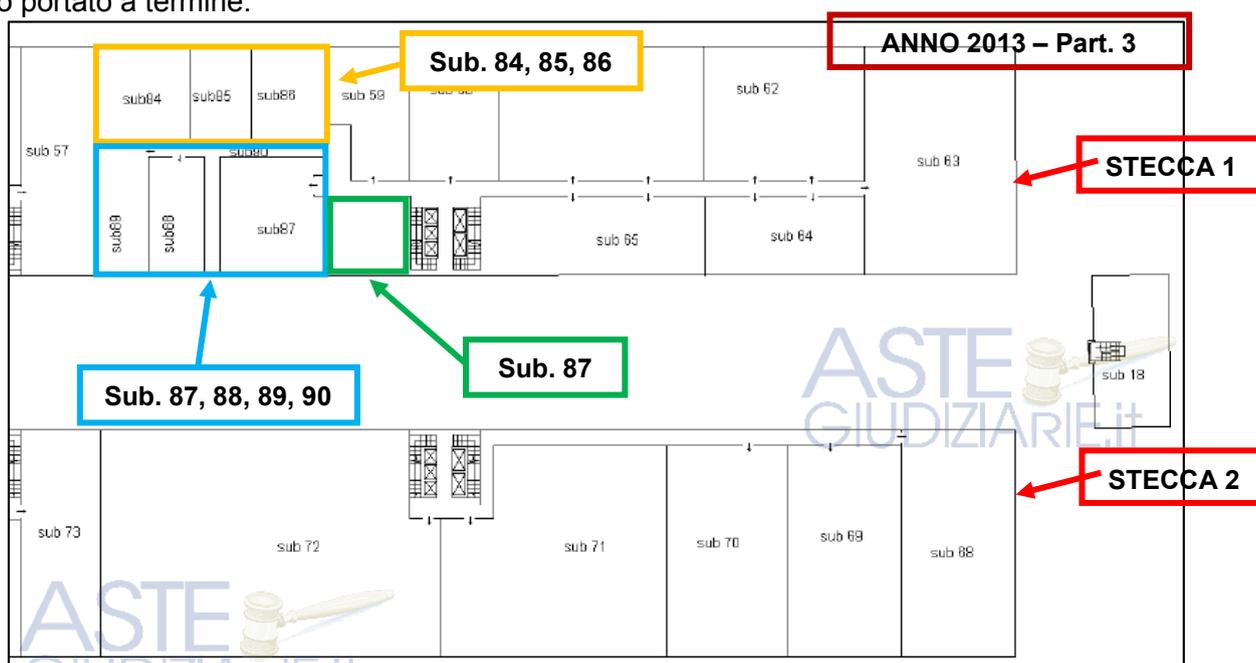
Elaborato planimetrico **part. 3** del **23/01/2007** – Secondo piano



Elaborato planimetrico **part. 3** del **07/03/2018** – Secondo piano

Dalle immagini sopra riportate, è possibile osservare che gli immobili identificati nell'ultimo elaborato planimetrico disponibile all'N.C.E.U. del Comune di Napoli al Fg. 12 part. 3 con i sub. nn. **58** (evidenziato con il colore **arancione**), **66** (evidenziato con colore **verde**) e **67** (evidenziato con colore **azzurro**) presentano la medesima identificazione catastale rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico del 2007.

Anche in questo caso occorre evidenziare una erronea rappresentazione dei subalterni per quanto concerne l'elaborato planimetrico dell'anno 2013. In quest'ultimo, infatti, di cui per comodità di lettura si riporta di seguito uno stralcio, i suddetti subalterni nn. 58, 66 e 67 risultano frazionati nei sub. nn. 84, 85, 86, 87, 88, 89 e 90. Tuttavia, tale frazionamento non risulta riportato nelle rispettive visure catastali e, pertanto, è presumibile che lo stesso non sia mai stato portato a termine.



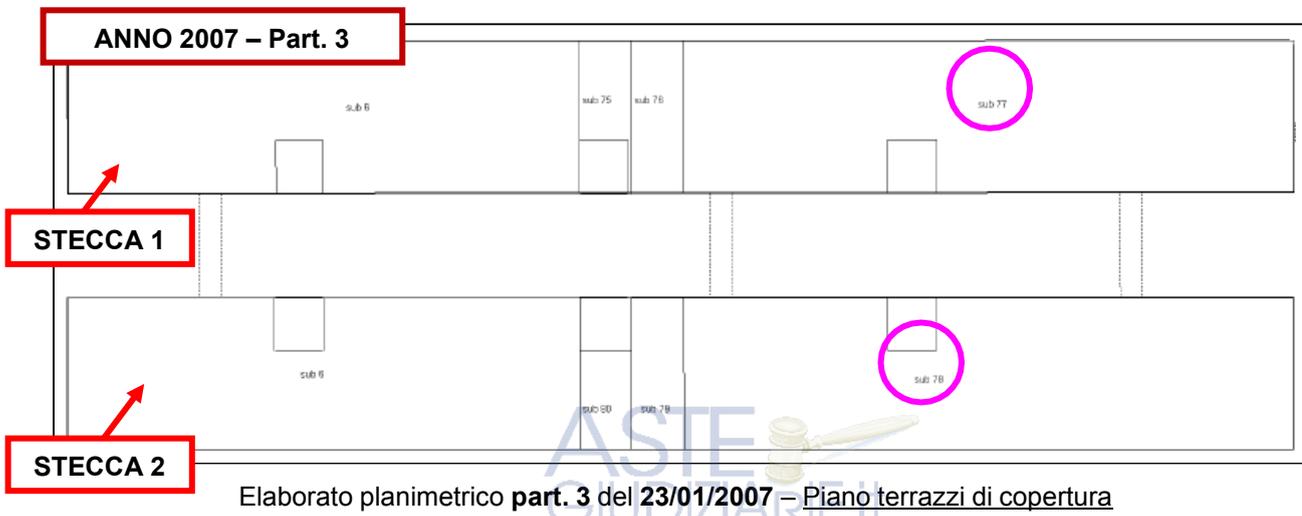
Elaborato planimetrico **part. 3** del **13/06/2013** – Secondo piano

Si ribadisce, infine, che il subalterno n. **58** (part. 3) risulta oggi frazionato nei subalterni nn. **88, 89, 90 e 91**, con variazione del 25/05/2011 prot. n. NA0494867 “*Divisione – ultimazione di fabbricato urbano*” (n. 52095.1/2011), sebbene tale aggiornamento catastale non sia riportato nell’ultimo elaborato planimetrico disponibile, datato 07/03/2018.



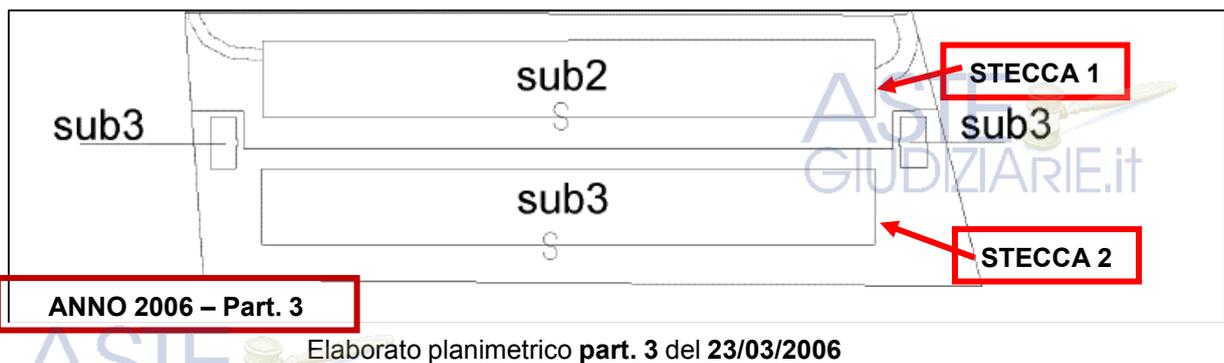
**Lastrici di copertura**

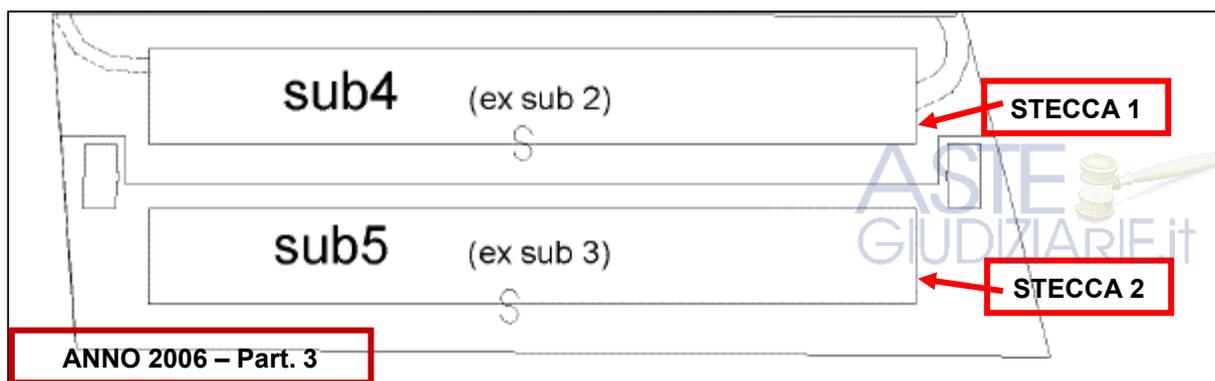
Per completezza di informazione, si rappresenta che nell’elaborato planimetrico del 2007, allegato peraltro all’atto di compravendita del 29/01/2007 rep. n. 339 del Notaio Mariavalentica Puca Giusti (Cfr. All. C.2 – *Atto di compravendita Not. M. Puca Giusti del 29/01/2007*), è riportato anche il piano relativo ai lastrici di copertura dei due edifici, che non è presente, al contrario, nell’elaborato planimetrico del 2018.



\*\*\*\*\*

Si rappresenta, infine, che dagli elaborati planimetrici estratti dalla scrivente, è possibile risalire anche alle identificazioni catastali precedenti, rispetto a quelle riportate nel titolo di provenienza in favore della società debitrice. In particolare, si riportano di seguito uno stralcio dell’elaborato planimetrico della part. 3 del **23/03/2006** ed uno stralcio dell’elaborato planimetrico della medesima particella del **03/04/2006**.





Elaborato planimetrico **part. 3** del **03/04/2006**

Dalle immagini sopra riportate, è possibile osservare che:

- gli immobili che ricadono all'interno dell'edificio denominato "stecca 1" derivano dall'originario sub. 4 (part. 3), che a sua volta ha origine dal sub. 2 (part. 3);
- gli immobili che ricadono all'interno dell'edificio denominato "stecca 2" derivano dall'originario sub. 5 (part. 3), che a sua volta ha origine dal sub. 3 (part. 3).

Tali informazioni corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali storiche estratte dalla scrivente ([Cfr. All. nn.1.2 -10.2 – Dati catastali](#)).

### **FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA**

In ragione delle caratteristiche dei beni pignorati, della loro destinazione e disposizione all'interno del complesso poligrafico, nonché attesa la distinta identificazione catastale che li contraddistingue, la scrivente ha ritenuto opportuno prevedere la formazione di **dieci lotti** per la vendita, che può ritenersi più idonea e più appetibile sul mercato.

In particolare, si è ritenuto opportuno assegnare a ciascuno dei sei uffici pignorati, un numero di posti auto proporzionato alla superficie dell'ufficio stesso ([Lotti nn. 1-6](#)); si è scelto poi di creare ulteriori lotti separati per la vendita, in considerazione di quanto riscontrato sui luoghi:

- dell'area destinata a posto auto identificata dal sub. **6**, in quanto la stessa viene attualmente utilizzata come area per la movimentazione della merce e per l'accesso all'immobile retrostante di proprietà aliena ([Lotto n.7](#));
- dell'area destinata a posto auto identificata dal sub. **14**, sia in ragione della rilevante estensione della stessa, sia in ragione dell'attuale stato di occupazione, in quanto interessata dalla presenza di contenitori a servizio di attività terze ([Lotto n.8](#));
- dell'area destinata a deposito identificata dal sub. **15**, sia in ragione della rilevante estensione della stessa, sia in ragione dell'attuale stato di occupazione, in quanto interessata dalla presenza di contenitori, macchinari e strutture prefabbricate fisse a servizio della società "XXXXX XXX Srl", nonché di un serbatoio recante la sigla "Q8"; in aggiunta, si è ritenuto opportuno prevedere la vendita di tale immobile costituendo apposito lotto, in quanto, in occasione del secondo accesso ai luoghi di procedura, avvenuto in data 07/09/2018, il dott. Antonio Mario Fiorenza, in qualità di Amministratore

legale della suddetta società, dichiarava che sussiste un contratto preliminare di compravendita con la società debitrice, tuttavia non trascritto (Lotto n.8);

- dei due lastrici solari sub **77** e sub **78** ubicati in corrispondenza del lato Est della stecca 1 e della stecca 2, in quanto destinati a parcheggio sopraelevato, secondo quanto riportato nei progetti dei titoli autorizzativi alla costruzione (Cfr. quesito "c").

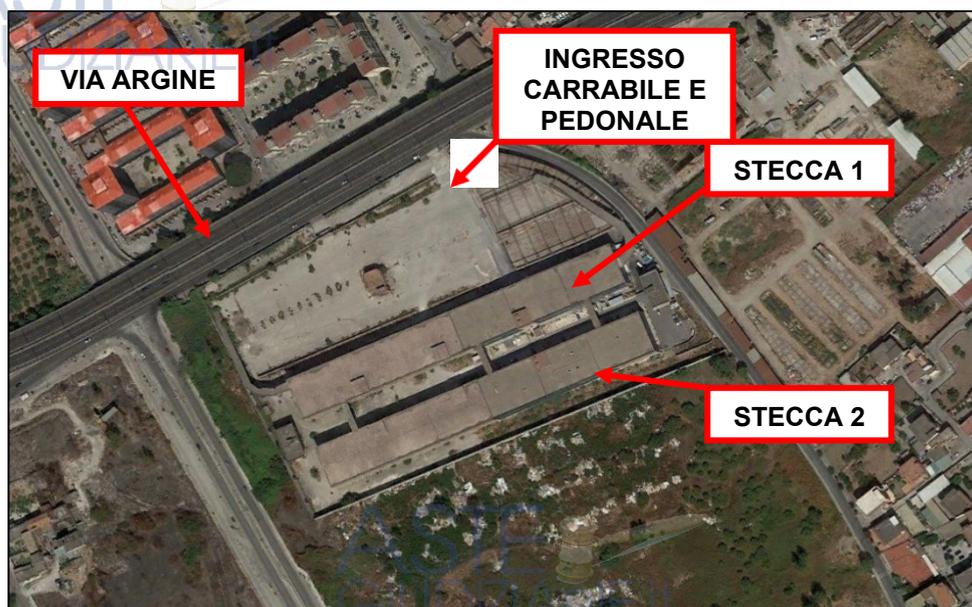
Per una maggiore chiarezza, si riporta di seguito una tabella nella quale è riportata la suddivisione in lotti che la scrivente ha ritenuto di formare dal compendio pignorato:

| LOTTO N.   | UFFICIO   | POSTO AUTO  | DEPOSITO   | LASTRICO   |
|------------|---|---|--|--|
| LOTTO N.1  | <b>88</b><br>sup. cat. 78 mq<br>sup. calp. 72,45 mq   | <b>7</b><br>sup. cat. 72 mq<br>sup. calp. 72 mq   | ----   | ----   |
| LOTTO N.2  | <b>89</b><br>sup. cat. 73 mq<br>sup. calp. 66 mq  | <b>8</b><br>sup. cat. 104 mq<br>sup. calp. 104 mq   | ----   | ----   |
| LOTTO N.3  | <b>90</b><br>sup. cat. 91 mq<br>sup. calp. 96,70 mq   | <b>12</b><br>sup. cat. 49 mq<br>sup. calp. 49 mq  | ----   | ----   |
| LOTTO N.4  | <b>91</b><br>sup. cat. 102 mq<br>sup. calp. 107,60 mq   | <b>13</b><br>sup. cat. 126 mq<br>sup. calp. 126,70 mq   | ----   | ----   |
| LOTTO N.5  | <b>66</b><br>sup. cat. in costruz.<br>sup. calp. 100,70 mq  | <b>18</b><br>sup. cat. 61 mq<br>sup. calp. 61 mq  | ----   | ----   |
| LOTTO N.6  | <b>67</b><br>(67a, 67b, 67c)<br>sup. cat. in costruz.<br>sup. calp. 67a - 93,75 mq<br>sup. calp. 67b - 95,20 mq<br>sup. calp. 67c - 195,75 mq<br>+ corridoio 80,60 mq | <b>9</b><br>sup. cat. 74 mq<br>sup. calp. 74 mq<br><b>10</b><br>sup. cat. 87 mq<br>sup. calp. 87 mq<br><b>11</b><br>sup. cat. 77 mq<br>sup. calp. 77 mq | ----   | ----   |
| LOTTO N.7  | ----  | <b>6</b><br>sup. cat. 48 mq<br>sup. calp. 49,40 mq  | ----   | ----   |
| LOTTO N.8  | ----  | <b>14</b><br>sup. cat. 290 mq<br>sup. calp. 287,40 mq   | ----   | ----   |
| LOTTO N.9  | ----  | ----  | <b>15</b><br>sup. cat. 860 mq<br>sup. calp. 1038,60 mq | ----   |
| LOTTO N.10 | ----  | ----  | ----   | <b>77</b><br>sup. cat. 3373 mq<br>sup. calp. 3373 mq<br><b>78</b><br>sup. cat. 3373 mq<br>sup. calp. 3373 mq |

## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO POLIGRAFICO

I beni pignorati sono ubicati in un **complesso poligrafico** sito in Napoli, nel Quartiere Ponticelli, alla Via Argine n.1150 (ex area "Breglia"), piano terra, secondo e terzo piano. Al suddetto complesso è possibile accedere attraverso un cancello pedonale e carrabile in ferro in pessimo stato di conservazione che, in occasione dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente, risultava chiuso con catena e catenaccio e da un secondo ingresso, immediatamente successivo, privo di numero civico e di cancello.

Il suddetto complesso poligrafico, è composto da due edifici di pianta rettangolare, denominati per comodità di identificazione nella presente relazione "stecca 1" e "stecca 2", collegati tra loro da tre "corridoi a cielo libero".



Ortofoto del complesso poligrafico



I suddetti **edifici**, parzialmente occupati da attività produttive (quali la (Cfr. All. 5.2.5 – *Visura storica sub. 14 fg. 12 part. 3*). e parzialmente non occupati, **non risultano ultimati**, e si presentano in **pessimo stato di conservazione**. Sono costituiti da strutture in cemento armato, allo stato grezzo e presentano 3 livelli fuori terra (piano terra e due livelli in elevazione) e lastrico di copertura. A questi ultimi, destinati a parcheggio per autovetture secondo i titoli abilitativi alla costruzione (Cfr. quesito “c”), è possibile accedere mediante due rampe carrabili (di cui allo stato non se ne conosce la condizione strutturale), una delle quali risulta ancora in corso di ultimazione. Al riguardo, si precisa che nel Regolamento di Condominio del complesso, trasmesso dall’Amministratore dott. Massimo Scognamiglio, a seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente, è riportato che “La XXXXX XXXXX XXXXX S.c.p.a è autorizzata con il presente regolamento alla realizzazione dei parcheggi sui lastrici solari degli edifici A e C, di cui ai sub 77 e 78, di sua proprietà, e della rampa di accesso così come prevista nel progetto della società (...), in qualsiasi momento lo riterrà opportuno. I costi inerenti alla conseguente modifica delle tabelle millesimali, saranno a carico della Società consortile.”

Le **aree esterne**, parzialmente asfaltate, si presentano **degradate** e caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea. Le **aree comuni**, quali i vani scala ed i corridoi interni si presentano in pessimo stato di conservazione, **privi di infissi interni ed esterni e diffusamente caratterizzati da fenomeni di distacco dell’intonaco**. A causa dell’assenza di infissi, **le condizioni igieniche all’interno degli edifici sono pessime**: il piano di calpestio, rivestito unicamente in corrispondenza delle scale con lastre di pietra di colore scuro (non rivestito per la restante parte ispezionata dell’edificio), è diffusamente ricoperto, in quantità notevoli, da escrementi e piume di origine animale.

Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione degli accessi (Cfr. All. nn. 1.4-10.4 – *Documentazione fotografica*).





Aree e facciate esterne degli edifici



Vano scale e corridoi interni

Il complesso risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi (Cfr. All. E - Documentazione Uff. Condono e Uff. Tecnico Comune di Napoli):

1. Concessione Edilizia n. 275 del 26/10/1984;
2. Concessione Edilizia n. 237 del 09/07/1986 (voltura denominazione società istante);
3. Concessione Edilizia n. 34 del 16/02/1987 (proroga);
4. Concessione Edilizia n. 231 del 09/10/1987 (variante);
5. Concessione Edilizia n. 31 del 08/02/1989 (variante);
6. Concessione Edilizia n. 28 del 08/02/1993 (proroga);
7. D.I.A. n. 6 del 03/01/2006 e successiva D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006;

e ricade (Cfr. All. F - Grafici di Inquadramento e quesito "c"):

- secondo la zonizzazione - Tav. 6 - della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004, nella zona "Bb" - "**Agglomerati urbani di recente formazione**" - "**Espansione recente**", regolamentata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione - parte I; per lo stesso non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, né archeologico.
- ricade nel P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) n. "18" - "Ponticelli", regolamentata dall'art.149, scheda 77 delle Norme di attuazione del P.R.G. di Napoli;

- in **zona vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 "Area di rispetto coste e corpi idrici"**;
- in "zona III" del P.Z.A. Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Napoli;
- in zona perimetrata dalla Legge 58/1963 "Vincolo aeroporto" in "Superficie conica – pendenza 1:20".

Si rappresenta, infine, che per detto complesso:

- risulta istituita un'**Amministrazione Condominiale** e sussiste un **Regolamento di Condominio** (Cfr. All. G - *Documentazione amministratore*);
- in merito ad eventuali parti comuni, dal Regolamento di Condominio fornito dall'amministratore dott. Massimo Scognamiglio, risultano parti comuni:
  - o *"le fondazioni ed i pilastri di cemento armato con le relative murature di tomagno degli edifici A -C;*
  - o *la rete delle fognature orizzontali, gli scarichi verticali e pluviali, le colonne fecali, gli impianti per l'acqua, energia elettrica, riscaldamento sino al punto di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condòmini degli edifici A-B-C;*
  - o *gli androni, i corridoi, le scale, i ballatoi fino alle porte di caposcala di ciascuna unità immobiliare, gli ascensori, i locali adibiti a deposito dei macchinari degli scensori, nonché tutte le altre opere manufatte, installazioni e servizi indispensabili alla conservazione ed all'uso comune degli edifici A-B-C-D."*

Il Regolamento riporta, inoltre, che "il viale di accesso al complesso è composto dalle particelle di cui ai sub 34, 13, 82, del foglio 12 particella 3 SEZ PON, di proprietà della Nest S.r.l., e ai sub 8 e 25 di proprietà della SIAD S.r.l.; tali particelle sono in **servitù ai condomini.** (...) L'accesso alle unità immobiliari avverrà prevalentemente attraverso la corte interna tra gli edifici A e C di cui ai sub 16, 15, 14, e dell'area prospiciente al sub 12, tutti del foglio 12 particella 3 SEZ PON (catasto fabbricati)".

Si evidenzia, infine, che da informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio, il complesso poligrafico:

- presenta l'allaccio alla rete idrica comunale, ma non le diramazioni interne per l'adduzione idrica ai singoli immobili pignorati, destinati ad uffici posti al 2° piano della stecca 1;
- presenta una cabina ENEL nell'area esterna, di proprietà della società debitrice, ma non oggetto del presente pignoramento, in corrispondenza della quale sono in corso lavori per la rifunzionalizzazione; tuttavia, anche per quanto riguarda la rete elettrica non sono presenti cavidotti per la distribuzione interna agli immobili pignorati, destinati ad uffici posti al 2° piano della stecca 1;
- presenta l'allaccio alla rete fognaria comunale; tuttavia, non si hanno informazioni in ordine alla presenza ed alla funzionalità delle reti di scarico interne ai fabbricati.

\* \* \* \* \*

Con riferimento a **tutti i lotti di vendita**, si evidenzia che **il diritto reale pignorato è la piena**

proprietà, giusto atto di compravendita del Notaio **Mariavalentina Puca Giusti** di Torre Annunziata del **29/01/2007**, rep. n. **339**, racc. n.260, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, il 19/02/2007 ai nn 7270/3552 (Cfr. All. C.2 – Atto di compravendita Not. M. Puca Giusti del 29/01/2017).



## DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

### LOTTO 1

Il lotto 1 è composto da:

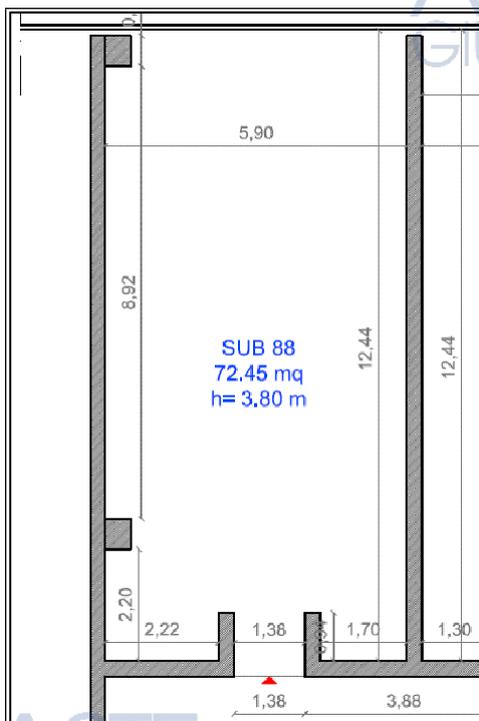
#### **BENE N. 1:** ufficio sub. 88

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **88**, Ctg. “**A/10**” ovvero “*Uffici e studi privati*” cl. **2**, cons. **4,5 vani**, sup. cat. **78 mq**, rend. € **1.069,07**, via Argine n. 1150 piano **2**

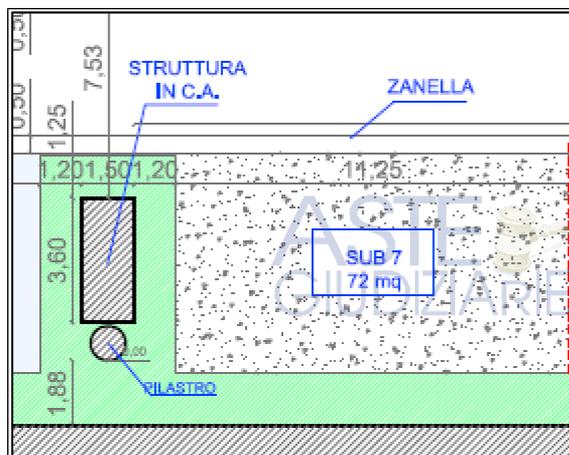
#### **BENE N. 2:** posto auto sub. 7

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **7**, Ctg. “**C/6**” ovvero “*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*” cl. **4**, cons. **72 mq**, sup. cat. **72 mq**, rend. € **260,29**, via Argine n. 1150 piano **T**

Per un'immediata conoscenza dei cespiti si riportano di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi ed alcune fotografie (Cfr. All. n.1.3 – Rilievo lotto 1 e All. n.1.4 – Rilievo fotografico lotto 1):



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 88



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 7



Sub. 88



Sub. 7

Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile identificato con il sub. **88**, destinato ad **ufficio** ed ubicato al secondo piano della stecca 1, si presenta allo **stato "rustico"**: le pareti non sono intonacate, i pavimenti non presentano rivestimenti e non sono presenti né porte né infissi esterni ad eccezione di due ante in alluminio anodizzato e vetro, che non garantiscono la chiusura dell'intera bucatura; l'immobile non è dotato di locale WC. All'immobile è attualmente possibile accedere liberamente attraverso il vano scale (il terzo vano scala sulla sinistra per chi accede al complesso) che si diparte dal cortile comune del complesso poligrafico, in quanto nessuno dei varchi presenti lungo il percorso è dotato di porte di accesso. Si evidenzia che l'accesso all'immobile può avvenire esclusivamente per tramite del corridoio derivante dal frazionamento dell'adiacente sub. 67 (altro bene oggetto di pignoramento), di fatto già realizzato ma non ancora denunciato presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una planimetria con l'individuazione dei diversi subalterni:



Schema planimetrico con individuazione dei subalterni e corridoio di accesso agli stessi

L'immobile sub **88 confina** a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli (superficie scoperta), ad Est con il sub. 89 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio), a Sud con il sub. 67 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio) e ad Ovest con il sub. 57 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio).

Per quanto concerne, invece, l'area esterna adibita al parcheggio delle autovetture, in cui ricade il sub **7** del presente lotto, si rappresenta che la stessa presenta una pavimentazione in pietrame, con la presenza di vegetazione incolta, ad eccezione di un'area di circa 15 mq che risulta essere asfaltata. Atteso che la larghezza della superficie pignorata del sub 7 è pari a circa 11 m e che la larghezza minima di un posto auto è pari a 2,5 m (Cfr. D.P.R. 495/1992), l'immobile consente il posteggio di n.4 autovetture.

L'immobile sub **7 confina** a Nord, a Sud e ad Ovest con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli e ad Est con il sub. 8 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto).

\* \* \* \* \*

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.1.3 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale degli immobili che compongono il presente lotto n.1, quale somma della "superficie utile" dell'ufficio (integrata delle murature esterne perimetrali, ed, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti),

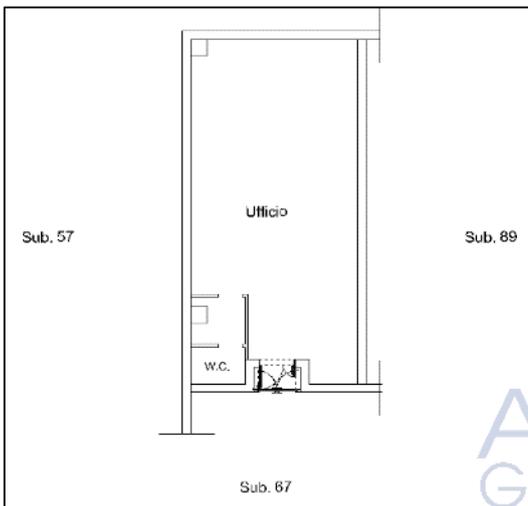
pari a 78,49 mq e della superficie del posto auto pari a 72,00 mq, opportunamente omogeneizzata con apposito coefficiente (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 78,49 \text{ mq} + (72,00 \text{ mq} \times 0,20) = \\ &= 78,49 \text{ mq} + 14,40 \text{ mq} = \mathbf{92,89 \text{ mq}} \end{aligned}$$

- 78,49 mq = superficie "lorda" ufficio
- 72,00 mq = superficie posti auto
- 0,20 = coefficiente di omogeneizzazione per posti auto

\*\*\*\*\*

Per gli immobili oggetto del lotto 1, risultano estraibili telematicamente le visure catastali e presentate le rispettive planimetrie, riportate di seguito (Cfr. All. n.1.2 – Dati catastali).



Planimetria catastale sub **88** del **25/05/2011**



Planimetria catastale sub **7** del **05/01/2016**

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                           |               |  |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------------|---------------|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale      | Rendita       |  |
| 1           | PON                 | 12  | 3          | 88  | 9                   |            | A/10      | 2      | 4,5 vani    | Totale: 78 m <sup>2</sup> | Euro 1.069,07 |  |
| Indirizzo   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 2;<br>effettuata con prot. n. NA0062174/2012 del 01/02/12       |            |     |                     |            |           |        |             |                           |               |  |
| Notifica    |                     | Partita   |            |     |                     |            |           |        | Mod.58      |                           |               |  |
| Annotazioni |                     | classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) |            |     |                     |            |           |        |             |                           |               |  |

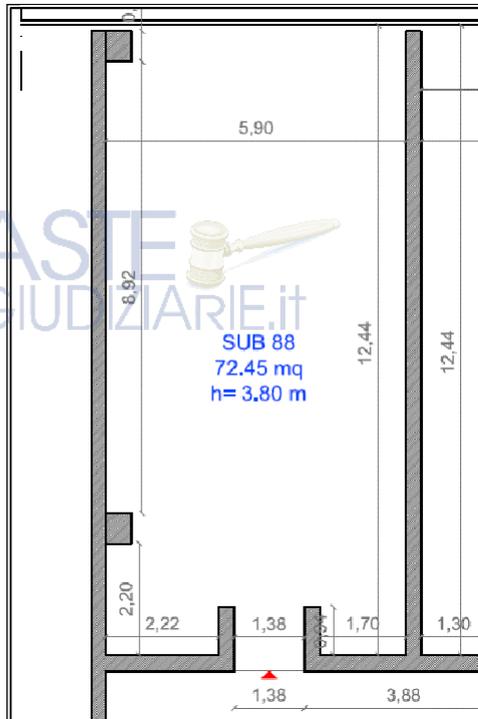
Stralcio visura catastale **sub 88**

**Unità immobiliare dal 04/10/2016**

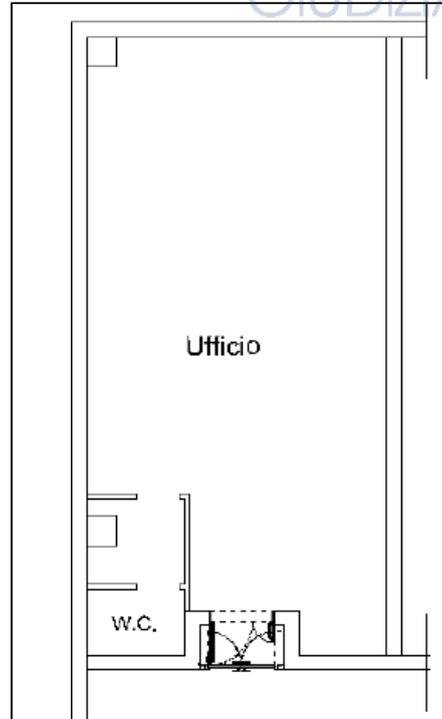
| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |                           |             |  |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      | Rendita     |  |
| 1           | PON                 | 12  | 386        | 7   | 9                   |            | C/6       | 4      | 72 m <sup>2</sup> | Totale: 72 m <sup>2</sup> | Euro 260,29 |  |
| Indirizzo   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;<br>effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16 |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |             |  |
| Notifica    |                     | Partita   |            |     |                     |            |           |        | Mod.58            |                           |             |  |
| Annotazioni |                     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                          |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |             |  |

Stralcio visura catastale **sub 7**

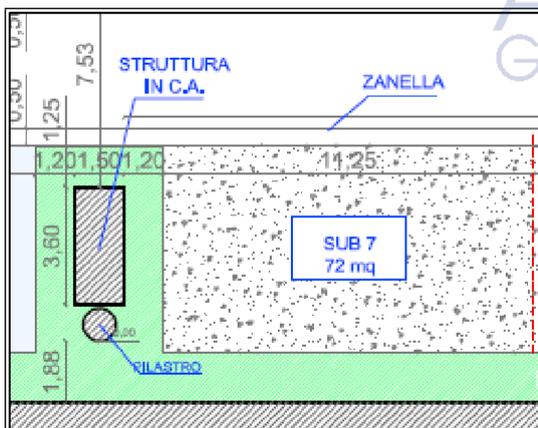
Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale degli immobili è emersa unicamente **una difformità relativa al sub. 88**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi, redatte a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quelle catastali, risalenti al 25/05/2011 per il sub. 88 ed al 05/01/2016 per il sub. 7 (Cfr. All. n.1.3 – Planimetria delle difformità):



Planimetria stato dei luoghi  
sub. 88 del 13/09/2018



Planimetria catastale  
sub. 88 del 25/05/2011



Planimetria stato dei luoghi  
sub. 7 del 13/09/2018



Planimetria catastale  
sub. 7 del 05/01/2016

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, difatti, è possibile osservare che allo stato attuale l'ufficio non è dotato di locale WC, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale; non sono state riscontrate difformità per quanto riguarda, invece, il sub. 7. In merito alle difformità dell'ufficio, non si ritiene necessario regolarizzare catastalmente lo stato attuale, depositando una planimetria aggiornata dell'immobile, in quanto il bene potrà essere dotato di locale wc, così come riportato nel grafico catastale.

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 1: Piena ed intera proprietà di ufficio** ubicato in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, 2° piano, e **area scoperta destinata a parcheggio**; l'ufficio è costituito da un unico ambiente allo **stato "rustico"** (pareti non intonacate, pavimento non rivestito e assenza di infissi interni ed esterni) di superficie commerciale pari a 78,49 mq e non è dotato di locale wc; l'area scoperta, che consente il posteggio di 4 automobili, è ubicata lungo il viale comune del complesso edilizio al piano terra e presenta una superficie di 72,00 mq. La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita, opportunamente omogeneizzata, è pari a **92,89 mq**. L'ufficio confina: a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli, ad Est, Ovest e Sud con altri locali ubicati nel medesimo edificio; il posto auto confina a Nord, a Sud e ad Ovest con il viale comune del complesso poligrafico e ad Est con altri posti auto appartenenti ad altro lotto di vendita. L'immobile destinato ad ufficio è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **88**, Ctg. "**A/10**" ovvero "*Uffici e studi privati*" cl. **2**, cons. **4,5 vani**, sup. cat. **78 mq**, rend. € **1.069,07**; l'immobile destinato a posto auto è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **7**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **72 mq**, sup. cat. **72 mq**, rend. € **260,29**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno di un'unica difformità rilevata in corrispondenza dell'ufficio, nel quale non è presente il locale WC rappresentato nella planimetria catastale; non è necessario presentare planimetria catastale aggiornata; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6** del 03/01/2006 e successiva D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006; **deve essere presentata pratica CILA in sanatoria** presso il Comune di Napoli **per sanare il frazionamento dell'immobile**, realizzato in assenza di titolo autorizzativo; ricade in zona "**Bb**" - "*Espansione recente*", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € **63.000,00** (valore asta)

## **LOTTO 2**

Il lotto 2 è composto da:

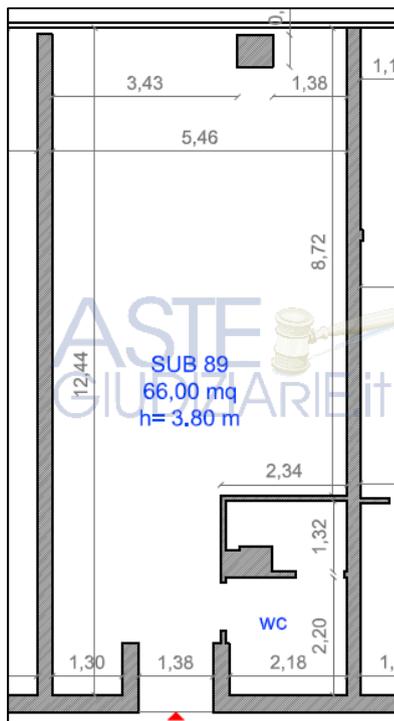
**BENE N. 1: ufficio sub. 89**

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **89**, Ctg. "**A/10**" ovvero "*Uffici e studi privati*" cl. **2**, cons. **4 vani**, sup. cat. **73 mq**, rend. € **950,28**, via Argine n. 1150 piano **2**

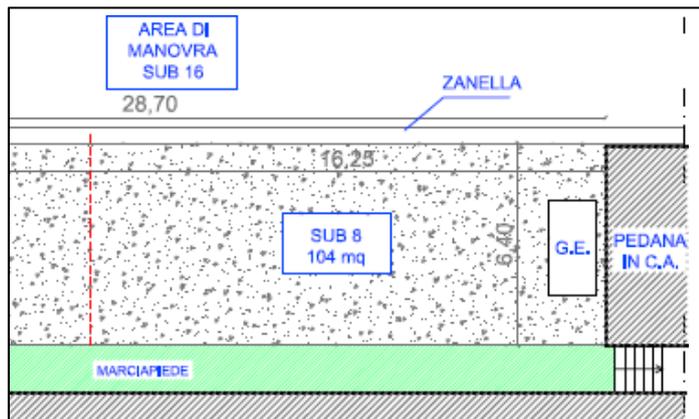
**BENE N. 2: posto auto sub. 8**

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **8**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **104 mq**, sup. cat. **104 mq**, rend. € **375,98**, via Argine n. 1150 piano **T**

Per un'immediata conoscenza dei cespiti si riportano di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi ed alcune fotografie (Cfr. All. n.2.3 – Rilievo lotto 2 e All. n.2.4 – Rilievo fotografico lotto 2):



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 89

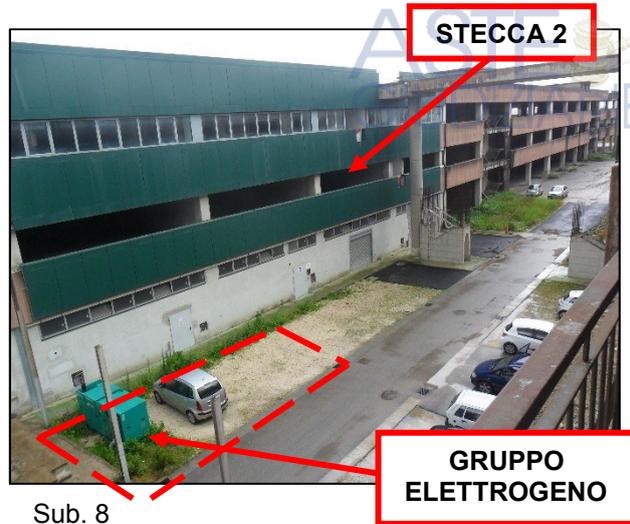


Planimetria stato dei luoghi – Sub. 8

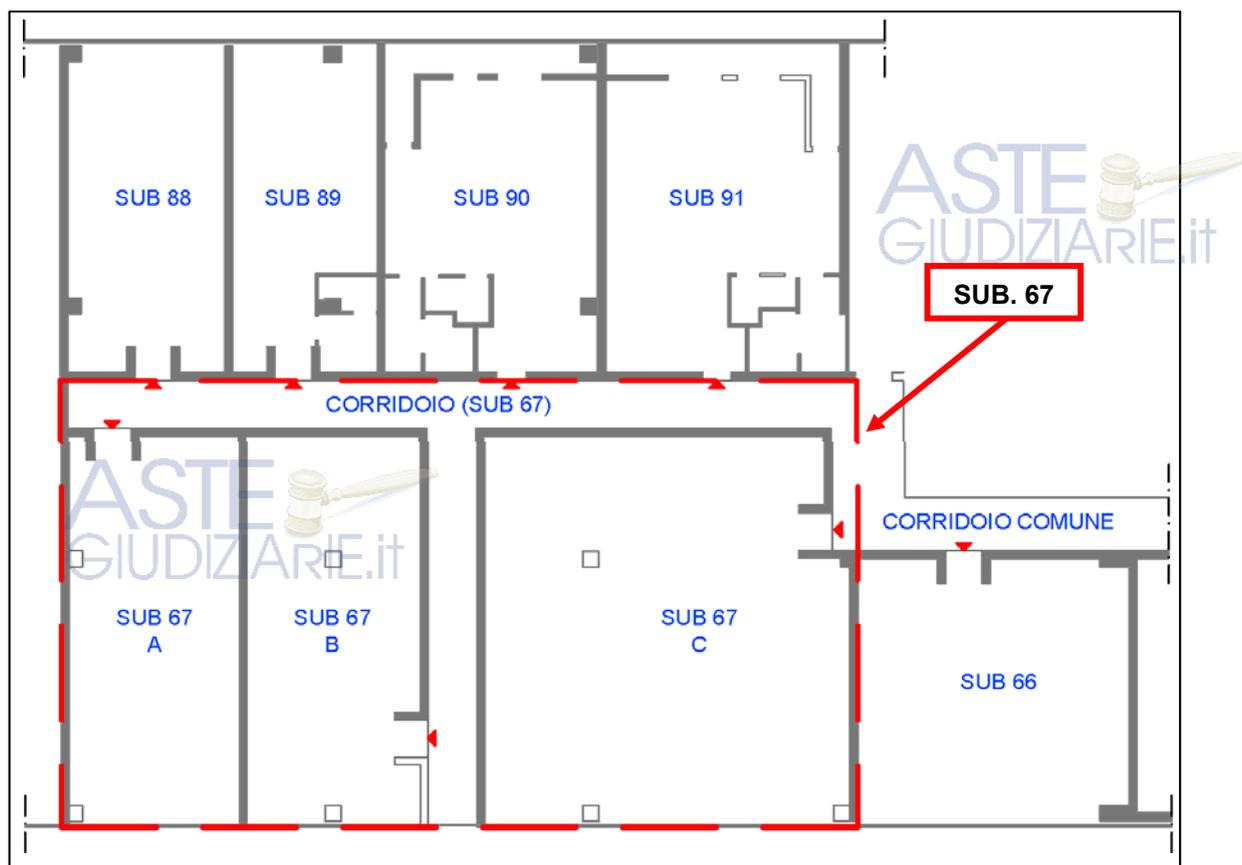


Sub. 89





Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile identificato con il sub. **89**, destinato ad ufficio ed ubicato al secondo piano della stecca 1, si presenta allo **stato "rustico"**: le pareti non sono intonacate, i pavimenti non presentano rivestimenti e non sono presenti porte; sono presenti esclusivamente gli infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro, che però risultano posizionati senza tener conto delle pareti interne (si presume che gli stessi sia stati realizzati prima del frazionamento del sub. 58 negli attuali sub. 88, 89, 90 e 91). L'immobile è dotato di un ambiente destinato a locale WC, nel quale, però non risultano installati i sanitari. All'immobile è attualmente possibile accedere liberamente attraverso il vano scale che si diparte dal cortile comune del complesso poligrafico ( il terzo a sinistra, per chi vi entra), in quanto nessuno dei varchi presenti lungo il percorso è dotato di porte di accesso. Si evidenzia che l'accesso all'immobile può avvenire esclusivamente per tramite del corridoio derivante dal frazionamento dell'adiacente sub. 67, di fatto già realizzato ma non ancora formalizzato presso l'Agenzia delle Entrate. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una planimetria con l'individuazione dei diversi subalterni:



Schema planimetrico con individuazione dei subalterni e corridoio di accesso agli stessi

L'immobile sub **89 confina** a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli (superficie scoperta), ad Est con il sub. 90 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio), a Sud con il sub. 67 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio) e ad Ovest con il sub. 88 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio).

Per quanto concerne l'area esterna adibita a posteggio per le autovetture, in cui ricade il sub **8** del presente lotto, si rappresenta che la stessa presenta una pavimentazione in pietrame, con la presenza di vegetazione spontanea, ed è parzialmente occupata da un gruppo elettrogeno di proprietà aliena con ingombro planimetrico di circa 7 mq (Cfr. quesito "e"). Atteso che la larghezza della superficie pignorata è pari a circa 16 m e che la larghezza minima di un posto auto è pari a 2,5 m (Cfr. D.P.R. 495/1992), l'immobile consente il posteggio di 6 autovetture.

L'immobile **confina** a Nord, a Sud e ad Est con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli e ad Ovest con il sub. 7 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto).

\* \* \* \* \*

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.2.3 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale degli immobili che compongono il presente lotto, quale

somma della “superficie utile” dell’ufficio (integrata delle murature esterne perimetrali, ed, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a 72,58 mq e della superficie del posto auto pari a 104,00 mq, opportunamente omogeneizzata con apposito coefficiente (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 72,58 \text{ mq} + (104,00 \text{ mq} \times 0,20) = \\ &= 72,58 \text{ mq} + 20,80 \text{ mq} = \mathbf{93,38 \text{ mq}} \end{aligned}$$

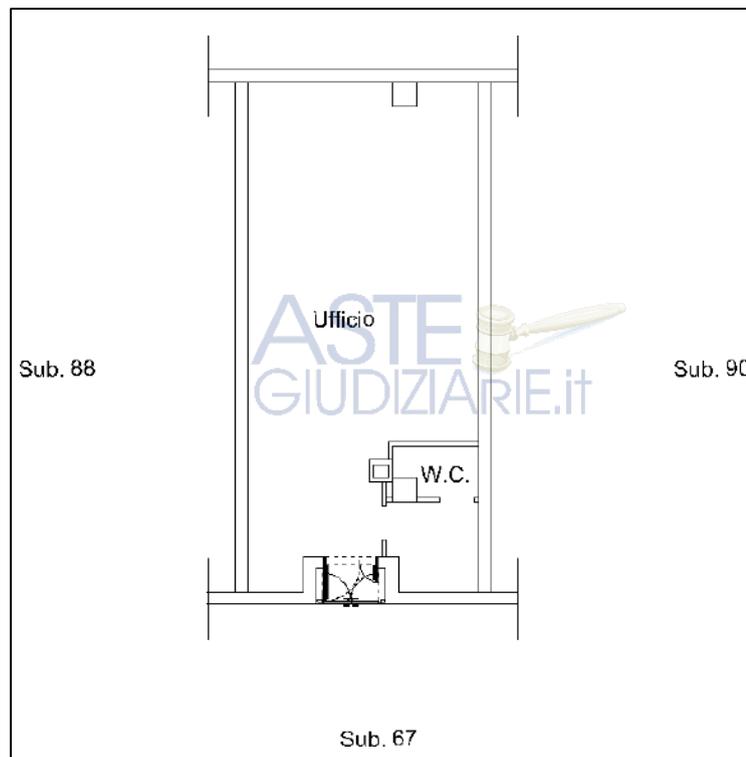
72,58 mq = superficie “lorda” ufficio

104,00 mq = superficie posti auto

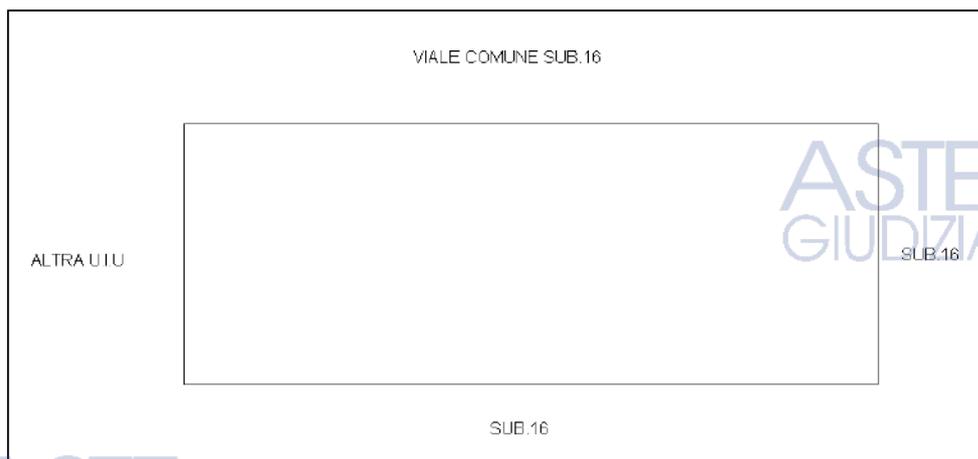
0,20 = coefficiente di omogeneizzazione per posti auto

\* \* \* \* \*

Per gli immobili oggetto del lotto 2, risultano estraibili telematicamente le visure catastali e presentate le rispettive planimetrie, riportate di seguito (Cfr. All. n. 2.2 – Dati catastali).



Planimetria catastale sub 89 del 25/05/2011



Planimetria catastale sub 8 del 05/01/2016

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                |                           |               |   |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|----------------|---------------------------|---------------|---|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza    | Superficie Catastale      | Rendita       |   |
| 1                  | PON                 | 12  | 3          | 89  | 9                   |            | A/10      | 2      | 4 vani         | Totale: 73 m <sup>2</sup> | Euro 950,28   |   |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 2;<br>effettuata con prot. n. NA0062174/2012 del 01/02/12       |            |     |                     |            |           |        |                |                           |               |   |
| <b>Notifica</b>    |                     |   |            |     |                     |            |           |        | <b>Partita</b> | -                         | <b>Mod.58</b> | - |
| <b>Annotazioni</b> |                     | classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) |            |     |                     |            |           |        |                |                           |               |   |

Stralcio visura catastale sub 89

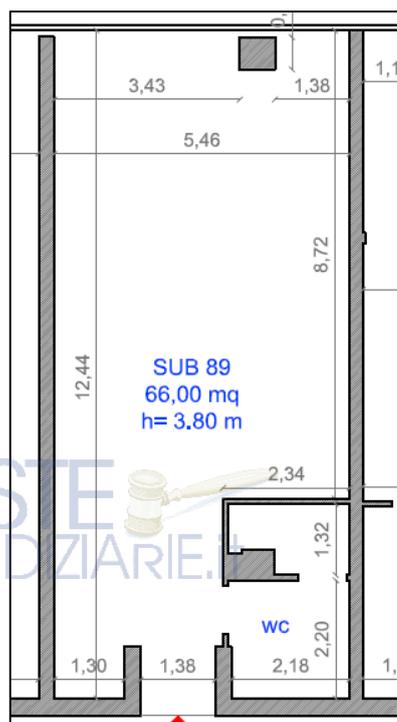
Unità immobiliare dal 04/10/2016

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                            |               |   |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|---------------|---|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale       | Rendita       |   |
| 1                  | PON                 | 12  | 386        | 8   | 9                   |            | C/6       | 4      | 104 m <sup>2</sup> | Totale: 104 m <sup>2</sup> | Euro 375,98   |   |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 1;<br>effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16 |            |     |                     |            |           |        |                    |                            |               |   |
| <b>Notifica</b>    |                     |   |            |     |                     |            |           |        | <b>Partita</b>     | -                          | <b>Mod.58</b> | - |
| <b>Annotazioni</b> |                     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                          |            |     |                     |            |           |        |                    |                            |               |   |

Stralcio visura catastale sub 8

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale degli immobili è emersa una **sostanziale conformità**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi, redatte a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quelle catastali, risalenti al 25/05/2011 per il sub. 89 ed al 05/01/2016 per il sub. 8 (Cfr. All. n.2.5 – *Planimetria delle difformità*):

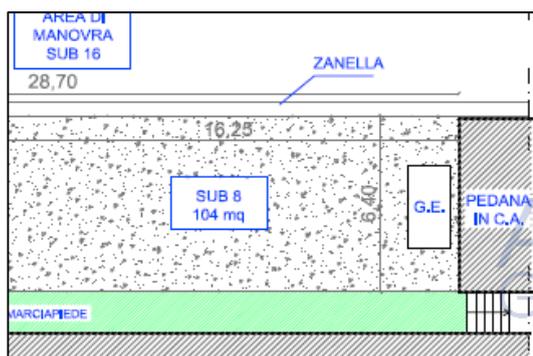




Planimetria stato dei luoghi  
sub. 89 del 13/09/2018



Planimetria catastale  
sub. 89 del 25/05/2011



Planimetria stato dei luoghi  
sub. 8 del 13/09/2018



Planimetria catastale  
sub. 8 del 05/01/2016

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 2: Piena ed intera proprietà di ufficio** ubicato in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, 2° piano e **area scoperta destinata a parcheggio**; l'ufficio si presenta allo **stato "rustico"** (pareti non intonacate, pavimento non rivestito e assenza di porte; sono presenti unicamente delle finestre in alluminio anodizzato) ed è composto da un vano principale ed un locale wc, nel quale, allo stato, non sono presenti i sanitari; presenta una superficie commerciale pari a 72,58 mq; l'area scoperta, che consente il posteggio di 6 automobili, è ubicata lungo il viale comune del complesso edilizio al piano terra e presenta una superficie complessiva di 104,00 mq. La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita, opportunamente omogeneizzata, è pari a **93,38 mq**. L'ufficio confina: a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli, ad Est, Ovest e Sud con altri locali ubicati nel medesimo edificio; il posto auto confina a Nord, a Sud e ad Est con il viale comune

del complesso poligrafico e ad Ovest con altri posti auto appartenenti ad altro lotto di vendita. L'immobile destinato ad ufficio è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **89**, Ctg. "**A/10**" ovvero "*Uffici e studi privati*" cl. **2**, cons. **44 vani**, sup. cat. **73 mq**, rend. € **950,28**; l'immobile destinato a posto auto è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **8**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **104 mq**, sup. cat. **104 mq**, rend. € **375,98**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6** del 03/01/2006 e successiva D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006; deve essere presentata pratica CILA in sanatoria presso il Comune di Napoli per sanare il frazionamento dell'immobile, realizzato in assenza di titolo autorizzativo; ricade in zona "*Bb*" - "*Espansione recente*", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € **63.600,00** (valore asta)

### **LOTTO 3**

Il lotto 3 è composto da:

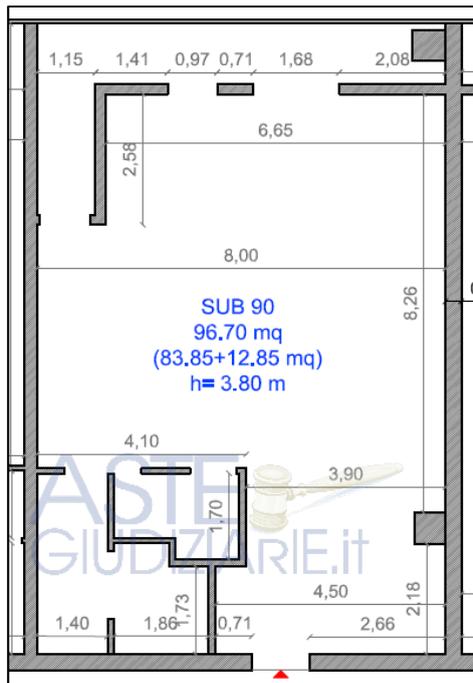
#### **BENE N. 1: ufficio sub. 90**

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **90**, Ctg. "**A/10**" ovvero "*Uffici e studi privati*" cl. **2**, cons. **5,5 vani**, sup. cat. **91 mq**, rend. € **1.306,64**, via Argine n. 1150 piano **2**

#### **BENE N. 2: posto auto sub. 12**

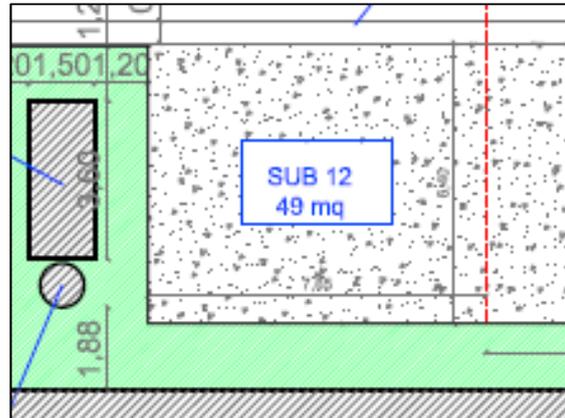
N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **12**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **5**, cons. **49 mq**, sup. cat. **49 mq**, rend. € **207,51**, via Argine n. 1150 piano **T**

Per un'immediata conoscenza dei cespiti si riportano di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi ed alcune fotografie ([Cfr. All. n.3.3 – Rilievo lotto 3](#) e [All. n.3.4 – Rilievo fotografico lotto 3](#)):



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 90

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

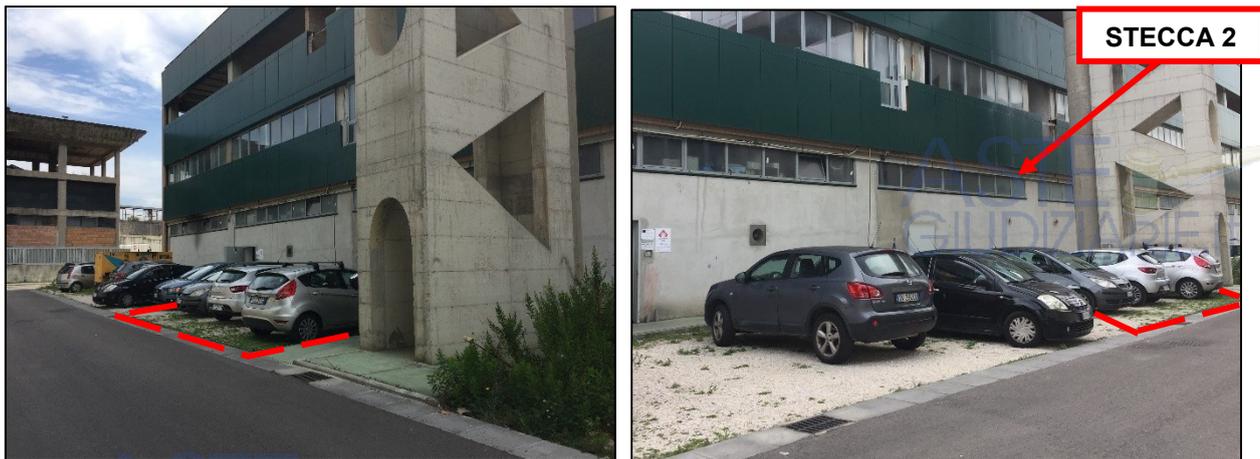


Planimetria stato dei luoghi – Sub. 12



Sub. 90

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Sub. 12

Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile identificato con il sub. 90, destinato ad ufficio ed ubicato al secondo piano della stecca 1, si presenta allo **stato "rustico"**: le pareti non sono intonacate, i pavimenti non presentano rivestimenti e non sono presenti porte; sono presenti esclusivamente gli infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro, che però risultano posizionati senza tener conto delle pareti interne (si presume che gli stessi sia stati realizzati prima del frazionamento del sub. 58 nei sub. 88, 89, 90 e 91). L'immobile è dotato di due ambienti adiacenti destinati a locale WC, nei quali, però, non risultano installati i sanitari, un piccolo ripostiglio/deposito e presenta un corridoio al "L" di larghezza pari a circa 80 cm in corrispondenza delle finestre. All'immobile è attualmente possibile accedere liberamente attraverso il vano scale che si diparte dal cortile comune del complesso poligrafico, in quanto nessuno dei varchi presenti lungo il percorso è dotato di porte di accesso. Si evidenzia che l'accesso all'immobile può avvenire esclusivamente per tramite del corridoio derivante dal frazionamento dell'adiacente sub. 67, di fatto già realizzato ma non ancora formalizzato presso l'Agenzia delle Entrate. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una planimetria con l'individuazione dei diversi subalterni:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Schema planimetrico con individuazione dei subalterni

L'immobile sub **90 confina** a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli (superficie scoperta), ad Est con il sub. 91 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio), a Sud con il sub. 67 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio) e ad Ovest con il sub. 89 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio).

Per quanto concerne, invece, l'area esterna adibita a posteggio per le autovetture, nella quale ricade il sub 12, si rappresenta che la stessa presenta una pavimentazione in pietrame, con la presenza di vegetazione spontanea. Atteso che la larghezza della superficie pignorata è pari a circa 7,6 m e che la larghezza minima di un posto auto è pari a 2,5 m (Cfr. D.P.R. 495/1992), l'immobile consente il posteggio di 3 autovetture.

L'immobile **confina** a Nord, a Sud e ad Ovest con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli e ad Est con il sub. 13 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto).

\* \* \* \* \*

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.3.3 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale degli immobili che compongono il presente lotto, quale somma della "superficie utile" dell'ufficio (integrata delle murature esterne perimetrali, ed, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a 105,09 mq e della superficie dei posti auto pari a 49,00 mq, opportunamente

omogeneizzata con apposito coefficiente (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 105,09 \text{ mq} + (49,00 \text{ mq} \times 0,20) = \\ &= 105,09 \text{ mq} + 9,80 \text{ mq} = \mathbf{114,89 \text{ mq}} \end{aligned}$$

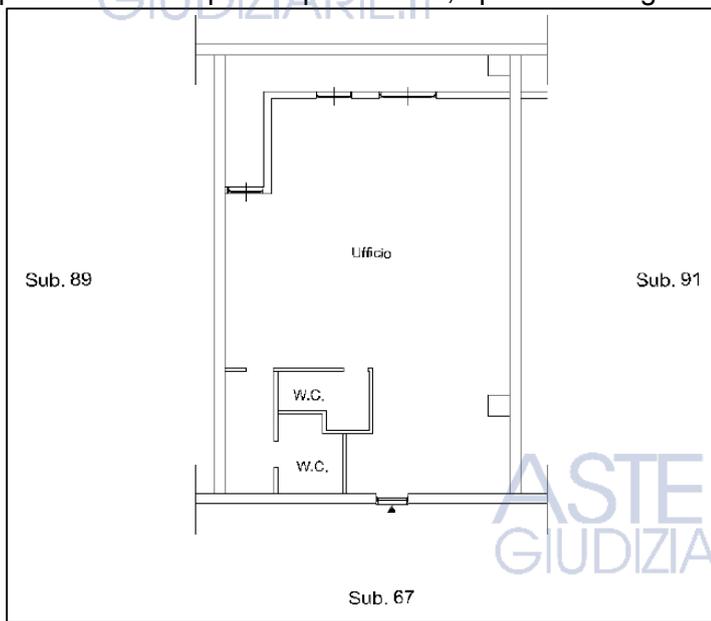
105,09 mq = superficie "lorda" ufficio

49,00 mq = superficie posti auto

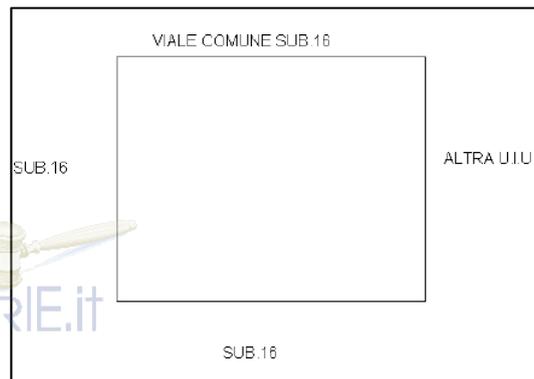
0,20 = coefficiente di omogeneizzazione per posti auto

\* \* \* \* \*

Per gli immobili oggetto del lotto 3, risultano estraibili telematicamente le visure catastali e presentate le rispettive planimetrie, riportate di seguito (Cfr. All. n.3.2 – Dati catastali).



Planimetria catastale sub **90** del **25/05/2011**



Planimetria catastale sub **12** del **05/01/2016**

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |           |        |             |                           |               |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|--------|-------------|---------------------------|---------------|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona     | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale      | Rendita       |
| 1                  | PON                 | 12  | 3          | 90  | 9                   |                | A/10      | 2      | 5,5 vani    | Totale: 91 m <sup>2</sup> | Euro 1.306,64 |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 2;<br>effettuata con prot. n. NA0062174/2012 del 01/02/12       |            |     |                     |                |           |        |             |                           |               |
| <b>Notifica</b>    |                     |   |            |     |                     | <b>Partita</b> |           | -      |             | <b>Mod.58</b>             |               |
| <b>Annotazioni</b> |                     | classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) |            |     |                     |                |           |        |             |                           |               |

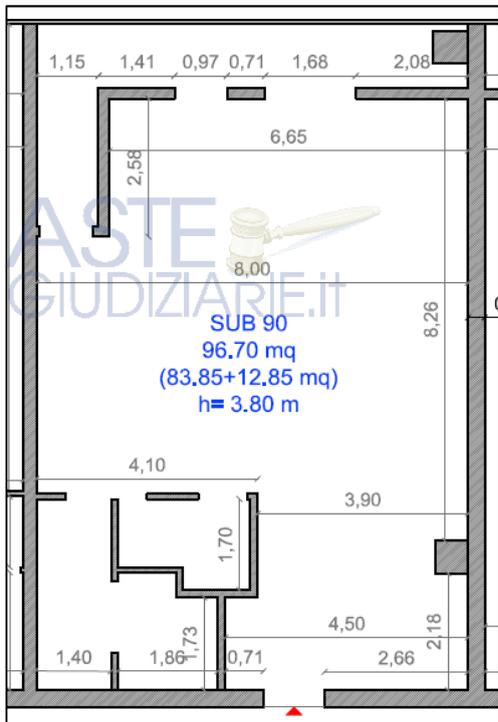
**Stralcio visura catastale sub 90**

**Unità immobiliare dal 04/10/2016**

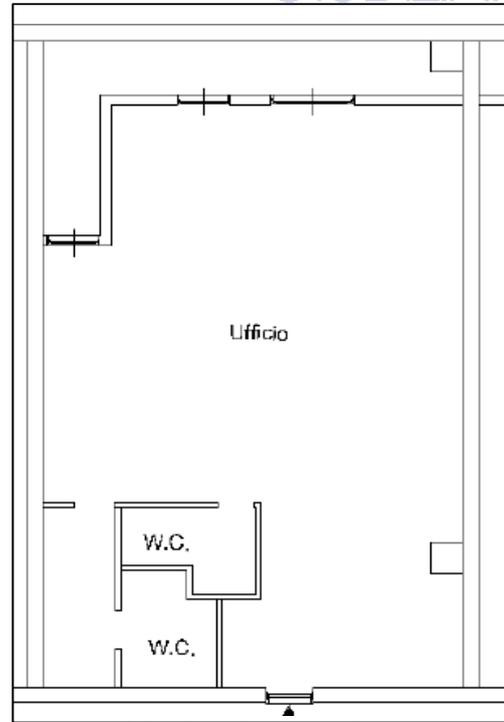
| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |           |        |                   |                           |             |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|----------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|
|                    | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona     | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      | Rendita     |
| 1                  | PON                 | 12  | 386        | 12  | 9                   |                | C/6       | 5      | 49 m <sup>2</sup> | Totale: 49 m <sup>2</sup> | Euro 207,51 |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;<br>effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16 |            |     |                     |                |           |        |                   |                           |             |
| <b>Notifica</b>    |                     |   |            |     |                     | <b>Partita</b> |           | -      |                   | <b>Mod.58</b>             |             |
| <b>Annotazioni</b> |                     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                          |            |     |                     |                |           |        |                   |                           |             |

**Stralcio visura catastale sub 12**

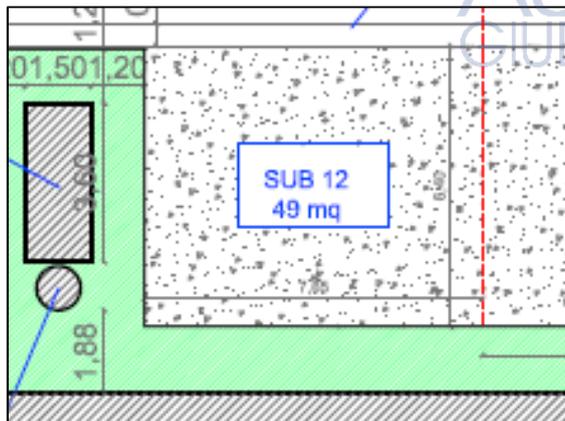
Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale dell'immobile è emersa una **sostanziale conformità**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi, redatte a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018 per il sub. 90 e 07/09/2013 per il sub. 12, e quelle catastali, risalenti al 25/05/2011 per il sub. 90 ed al 05/01/2016 per il sub. 12 (Cfr. All. n.3.3 – *Planimetria delle difformità*):



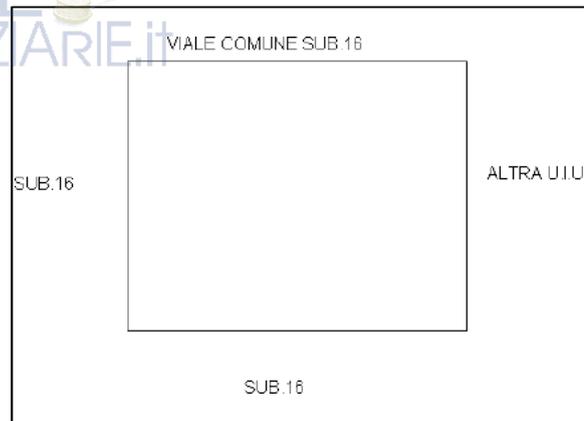
Planimetria stato dei luoghi sub. 90 del 13/09/2018



Planimetria catastale sub. 90 del 25/05/2011



Planimetria stato dei luoghi sub. 12 del 07/09/2013



Planimetria catastale sub. 12 del 05/01/2016

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 3: Piena ed intera proprietà di ufficio** ubicato in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, secondo piano, e **area scoperta destinata a parcheggio**; l'ufficio si presenta allo **stato "rustico"** (pareti non intonacate, pavimento non rivestito e assenza di porte; sono presenti unicamente delle finestre in alluminio anodizzato) ed è

composto da un vano principale, due locali wc, nel quale non sono presenti, allo stato, i sanitari, un piccolo ripostiglio/deposito ed un corridoio ad "L" in prossimità delle finestre; presenta una superficie commerciale pari a 105,09 mq; l'area scoperta, che consente il posteggio di 3 automobili, è ubicata lungo il viale comune del complesso edilizio al piano terra e presenta una superficie di 49,00 mq. La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita, opportunamente omogeneizzata, è pari a **114,89 mq**. L'ufficio confina: a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli, ad Est, Ovest e Sud con altri locali ubicati nel medesimo edificio; il posto auto confina a Nord, a Sud e ad Ovest con il viale comune del complesso poligrafico e ad Est con altri posti auto appartenenti ad altro lotto di vendita. L'immobile destinato ad ufficio è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **90**, Ctg. "**A/10**" ovvero "*Uffici e studi privati*" cl. **2**, cons. **5,5 vani**, sup. cat. **91 mq**, rend. € **1.306,64**; l'immobile destinato a posti auto è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **12**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **5**, cons. **49 mq**, sup. cat. **49 mq**, rend. € **207,51**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6** del 03/01/2006 e successiva D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006; deve essere presentata pratica CILA in sanatoria presso il Comune di Napoli per sanare il frazionamento dell'immobile, realizzato in assenza di titolo autorizzativo; ricade in zona "**Bb**" - "*Espansione recente*", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € **78.600,00** (valore asta)

#### **LOTTO 4**

Il lotto 4 è composto da:

**BENE N. 1:** ufficio sub. 91

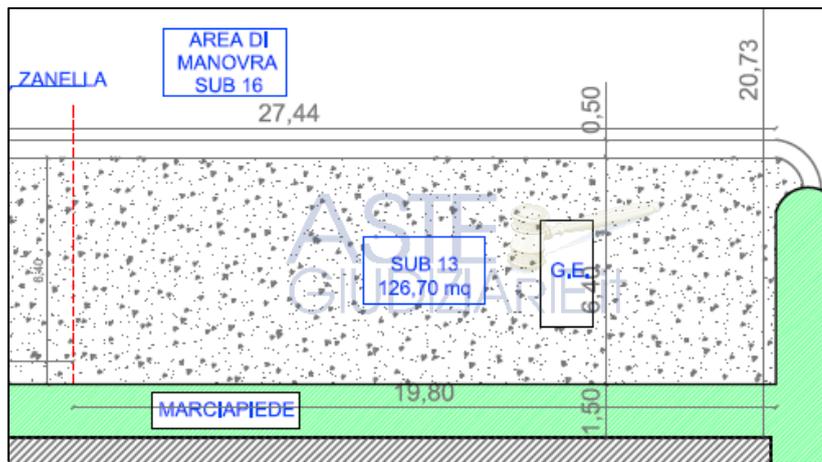
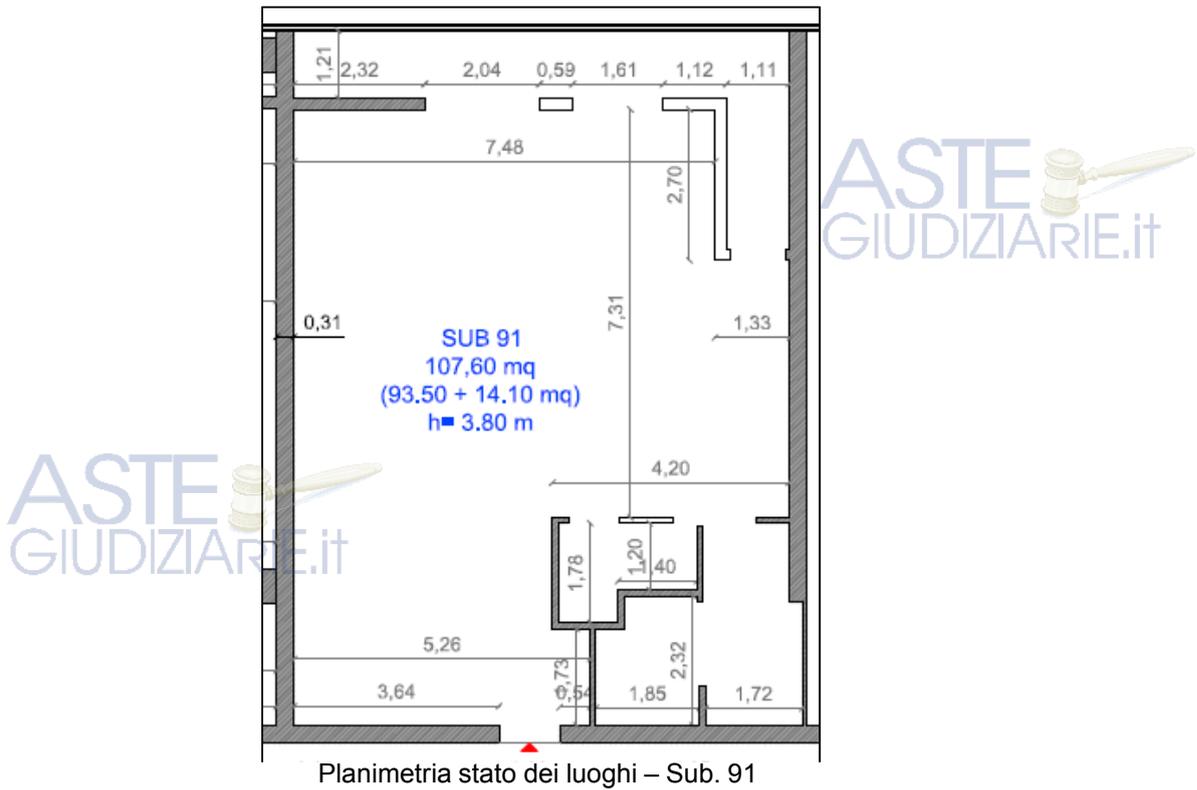
N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **91**, Ctg. "**A/10**" ovvero "*Uffici e studi privati*" cl. **2**, cons. **6 vani**, sup. cat. **102 mq**, rend. € **1.425,42**, via Argine n. 1150 piano **2**

**BENE N. 2:** posto auto sub. 13

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **13**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **126 mq**, sup. cat. **126 mq**, rend. € **455,52**, via Argine n. 1150 piano **T**

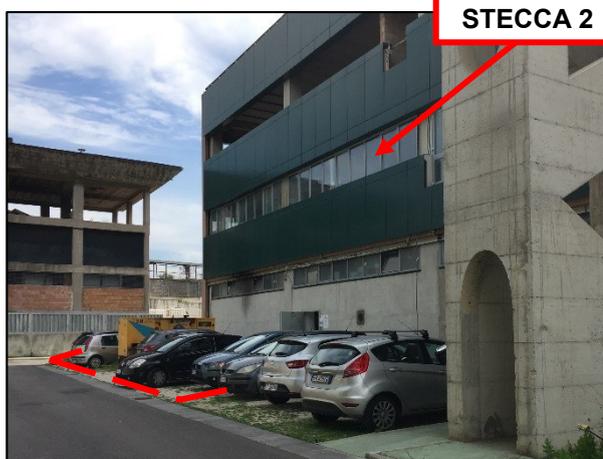
Per un'immediata conoscenza dei cespiti si riportano di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi ed alcune fotografie ([Cfr. All. n.4.3 – Rilievo lotto 4](#) e [All. n.4.4 – Rilievo fotografico lotto 4](#)):







Sub. 91



Sub. 13

Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile identificato con il sub. 91, destinato ad ufficio ed ubicato al secondo piano della stecca 1, si presenta allo **stato "rustico"**: le pareti non sono intonacate, i pavimenti non presentano rivestimenti e non sono presenti porte; sono presenti esclusivamente gli infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro, che però risultano posizionati senza tener conto delle pareti interne (si presume che gli stessi sia stati realizzati prima del frazionamento del sub. 58 nei sub. 88, 89, 90 e 91). L'immobile è dotato di due ambienti adiacenti destinati a locale wc, nei quali, però, non risultano installati i sanitari, un piccolo ripostiglio/deposito e presenta un corridoio al "L" di larghezza pari a circa 80 cm in corrispondenza delle finestre. All'immobile è attualmente possibile accedere liberamente attraverso il vano scale che si diparte dal cortile comune del complesso poligrafico, in quanto nessuno dei varchi presenti lungo il percorso è dotato di porte di accesso. Si evidenzia che l'accesso all'immobile può avvenire esclusivamente per tramite del corridoio derivante dal frazionamento dell'adiacente sub. 67, di fatto già realizzato ma non ancora formalizzato presso l'Agenzia delle Entrate. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito una planimetria con l'individuazione dei diversi subalterni:



Schema planimetrico con individuazione dei subalterni

L'immobile sub **91 confina** a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli (superficie scoperta), ad Est con il sub. 59 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio), a Sud con il sub. 67 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio) e ad Ovest con il sub. 90 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio).

Per quanto concerne, invece, l'area esterna adibita a posteggio per le autovetture, nella quale ricade il sub 13, si rappresenta che la stessa presenta una pavimentazione in pietrame, con la presenza di vegetazione spontanea ed è parzialmente occupata da un gruppo elettrogeno di proprietà aliena con ingombro planimetrico di circa 7 mq (Cfr. quesito "e"). Atteso che la larghezza della superficie pignorata è pari a circa 19,8 m e che la larghezza minima di un posto auto è pari a 2,5 m (Cfr. D.P.R. 495/1992), l'immobile consente il posteggio di 7 autovetture.

L'immobile **confina** a Nord, a Sud e ad Est con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli e ad Ovest con il sub. 12 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto).

\* \* \* \* \*

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.4.3 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale degli immobili che compongono il presente lotto, quale

somma della “superficie utile” dell’ufficio (integrata delle murature esterne perimetrali, ed, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a 116,00 mq e della superficie dei posti auto pari a 126,70 mq, opportunamente omogeneizzata con apposito coefficiente (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 116,00 \text{ mq} + (126,70 \text{ mq} \times 0,20) = \\ &= 116,00 \text{ mq} + 25,34 \text{ mq} = \mathbf{141,34 \text{ mq}} \end{aligned}$$

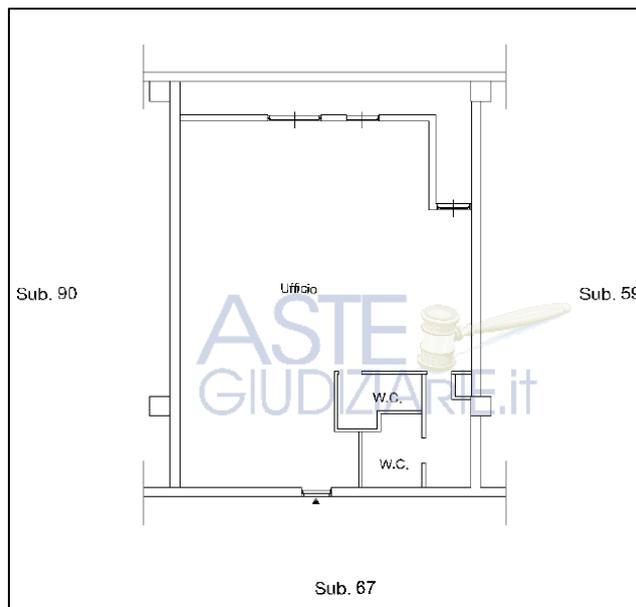
116,00 mq = superficie “lorda” ufficio

126,70 mq = superficie posti auto

0,20 = coefficiente di omogeneizzazione per posti auto

\* \* \* \* \*

Per gli immobili oggetto del lotto 4, risultano estraibili telematicamente le visure catastali e presentate le rispettive planimetrie, riportate di seguito (Cfr. All. n. 4.2 – Dati catastali).



Planimetria catastale sub **91** del **25/05/2011**



Planimetria catastale sub **13** del **05/01/2016**

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                            |               |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------------|---------------|
|             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale       | Rendita       |
| 1           | PON                 | 12  | 3          | 91  | 9                   |            | A/10      | 2      | 6 vani      | Totale: 102 m <sup>2</sup> | Euro 1.425,42 |
| Indirizzo   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 2;<br>effettuata con prot. n. NA0062174/2012 del 01/02/12       |            |     |                     |            |           |        |             |                            |               |
| Notifica    |                     | Partita   |            |     |                     |            |           |        | Mod.58      |                            |               |
| Annotazioni |                     | classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) |            |     |                     |            |           |        |             |                            |               |

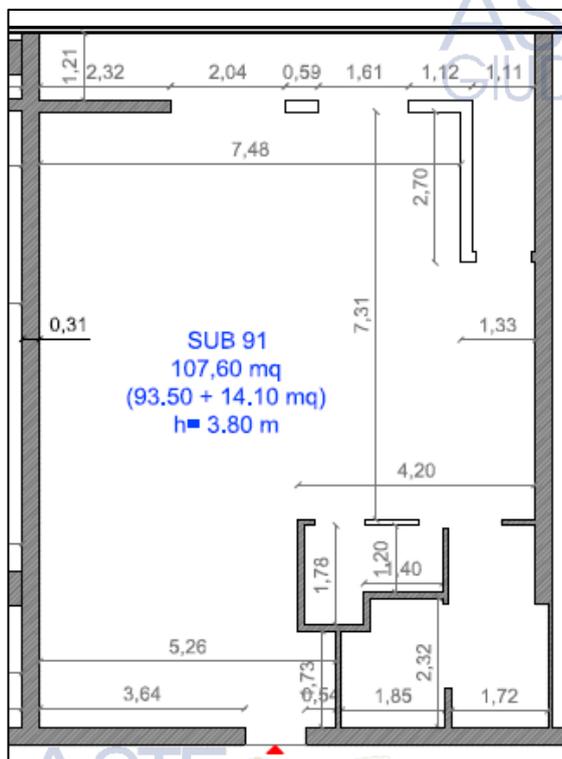
**Stralcio visura catastale sub 91**

**Unità immobiliare dal 04/10/2016**

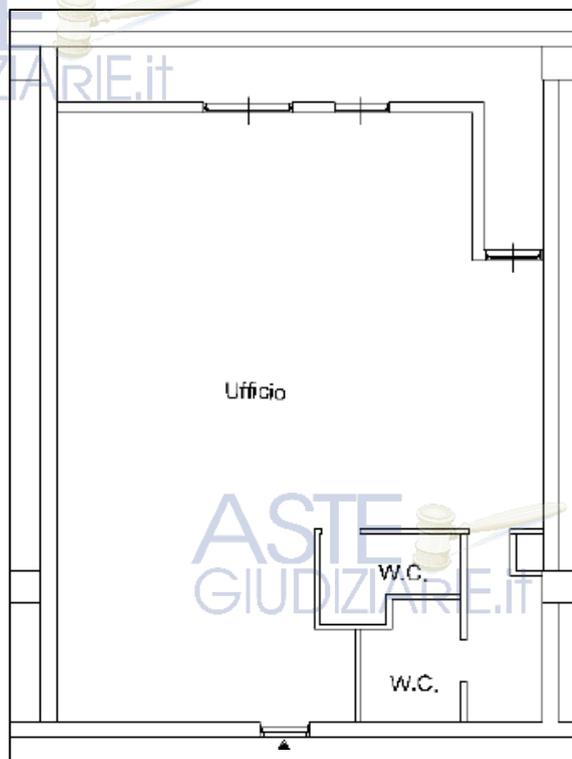
| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                            |             |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|-------------|
|             | Sezione Urbana      | Foglio  | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale       | Rendita     |
| 1           | PON                 | 12  | 386        | 13  | 9                   |            | C/6       | 4      | 126 m <sup>2</sup> | Totale: 126 m <sup>2</sup> | Euro 455,52 |
| Indirizzo   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;<br>effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16 |            |     |                     |            |           |        |                    |                            |             |
| Notifica    |                     | Partita   |            |     |                     |            |           |        | Mod.58             |                            |             |
| Annotazioni |                     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                          |            |     |                     |            |           |        |                    |                            |             |

**Stralcio visura catastale sub 13**

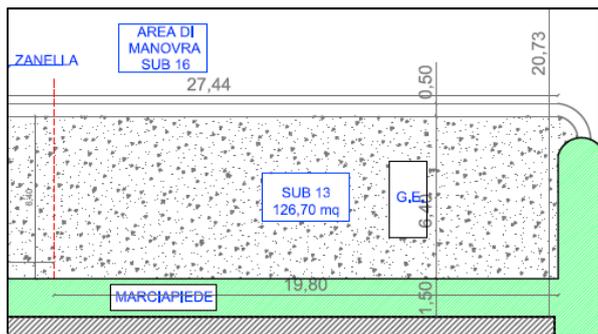
Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale dell'immobile è emersa una **sostanziale conformità**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi, redatte a seguito del rilievo effettuato nelle date 13/09/2018 per il sub. 91 e 07/09/2018 per il sub. 13, e quelle catastali, risalenti al 25/05/2011 per il sub. 91 ed al 05/01/2016 per il sub. 13 (Cfr. All. n. 4.5 – *Planimetria delle difformità*):



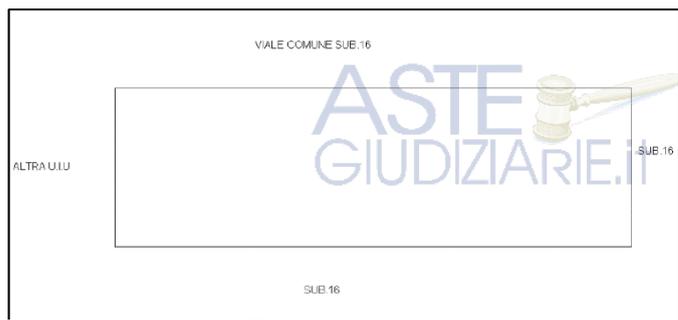
Planimetria stato dei luoghi  
sub. 91 del 13/09/2018



Planimetria catastale  
sub. 91 del 25/05/2011



Planimetria stato dei luoghi  
sub. 13 del 07/09/2018



Planimetria catastale  
sub. 13 del 05/01/2016

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 4: Piena ed intera proprietà di ufficio** ubicato in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, 2° piano, e **area scoperta destinata a parcheggio**; l'ufficio si presenta allo **stato "rustico"** (pareti non intonacate, pavimento non rivestito e assenza di porte; sono presenti unicamente delle finestre in alluminio anodizzato) ed è composto da un vano principale, due locali wc, nel quale non sono presenti, allo stato, i sanitari, un piccolo ripostiglio/deposito ed un corridoio ad "L" in prossimità delle finestre; presenta una superficie commerciale pari a 116,00 mq; l'area scoperta, che consente il posteggio di 7 automobili, è ubicata lungo il viale comune del complesso edilizio al piano terra e presenta una superficie di 126,70 mq. La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita, opportunamente omogeneizzata, è pari a **141,34 mq**. L'ufficio confina: a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli, ad Est, Ovest e Sud con altri locali ubicati nel medesimo edificio; il posto auto confina a Nord, a Sud e ad Est con il viale comune del complesso poligrafico e ad Ovest con altri posti auto appartenenti ad altro lotto di vendita. L'immobile destinato ad ufficio è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **91**, Ctg. "**A/10**" ovvero "*Uffici e studi privati*" cl. **2**, cons. **6 vani**, sup. cat. **102 mq**, rend. € **1.425,42**; l'immobile destinato a posti auto è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **13**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **126 mq**, sup. cat. **126 mq**, rend. € **455,52**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6 del 03/01/2006** e successiva D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006; deve essere presentata pratica CILA in sanatoria presso il Comune di Napoli per sanare il frazionamento dell'immobile, realizzato in assenza di titolo autorizzativo; ricade in zona "**Bb**" - "*Espansione recente*", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € **97.200,00** (valore asta)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## **LOTTO 5**

Il lotto 5 è composto da:

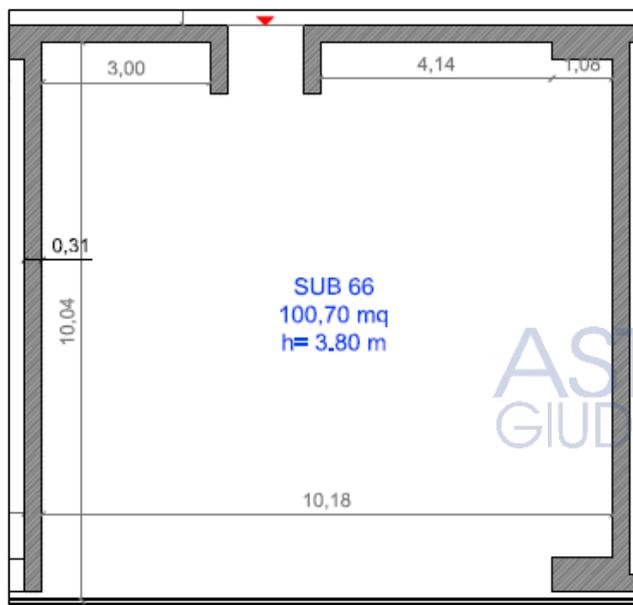
### **BENE N. 1: ufficio sub. 66**

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **66**, Ctg. **“in corso di costruzione”**, via Argine n. 1150 piano **2**

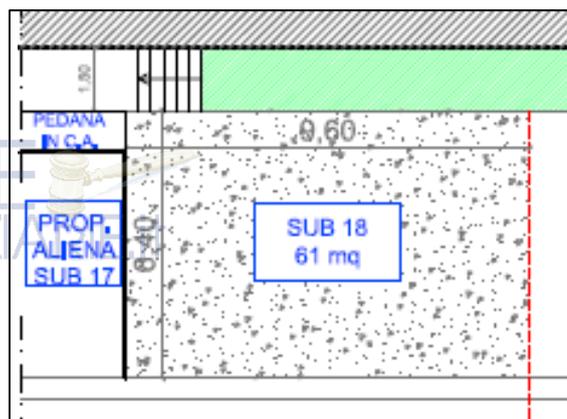
### **BENE N. 2: posto auto sub. 18**

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **18**, Ctg. **“C/6”** ovvero **“Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”** cl. **5**, cons. **61 mq**, sup. cat. **61 mq**, rend. € **258,33**, via Argine n. 1150 piano **T**

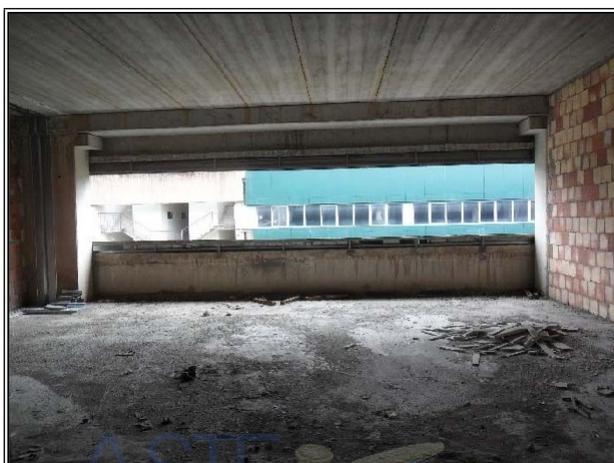
Per un'immediata conoscenza dei cespiti si riportano di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi ed alcune fotografie (Cfr. All. n. 5.3 – *Rilievo lotto 5* e All. n.5.4 – *Rilievo fotografico lotto 5*):



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 66



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 18



Sub. 66



Sub. 18

Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile identificato con il sub. 66, destinato ad ufficio ed ubicato al secondo piano della stecca 1, è composto da un unico vano e si presenta allo **stato "rustico"**: le pareti non sono intonacate, i pavimenti non presentano rivestimenti e non sono presenti porte né infissi esterni. All'immobile è attualmente possibile accedere liberamente attraverso il vano scale che si diparte dal cortile comune del complesso poligrafico, in quanto nessuno dei varchi presenti lungo il percorso è dotato di porte di accesso.

L'immobile sub **66 confina** a Nord con il corridoio comune del secondo piano della stecca 1, ad Est con il vano scale, a Sud con la part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (cortile e posti auto) e ad Ovest con il sub. 67 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio).

Per quanto concerne l'area esterna adibita a posteggio per le autovetture, in cui ricade anche il sub 18 del presente lotto, si rappresenta che la stessa presenta una pavimentazione in pietrame, con la presenza di vegetazione spontanea. Atteso che la larghezza della superficie pignorata è pari a circa 9,60 m e che la larghezza minima di un posto auto è pari a 2,5 m (Cfr. [D.P.R. 495/1992](#)), l'immobile consente il posteggio di 3 autovetture.

L'immobile **confina** a Nord e a Sud con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli, ad Est con il sub. 3 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto) e ad Ovest con il sub. 17 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (cabina in c.a.).

\* \* \* \* \*

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. [All. n.5.3 – Rilievo planimetrico](#)), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale degli immobili che compongono il presente lotto, quale somma della "superficie utile" dell'ufficio (integrata delle murature esterne perimetrali, ed, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a 107,80 mq e della superficie dei posti auto pari a 61,00 mq, opportunamente omogeneizzata con apposito coefficiente (Cfr. [Codice delle Valutazioni Immobiliari di](#)

Tecnoborsa), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 107,80 \text{ mq} + (61,00 \text{ mq} \times 0,20) = \\ &= 107,80 \text{ mq} + 12,20 \text{ mq} = \mathbf{120,00 \text{ mq}} \end{aligned}$$

107,80 mq = superficie "lorda" ufficio

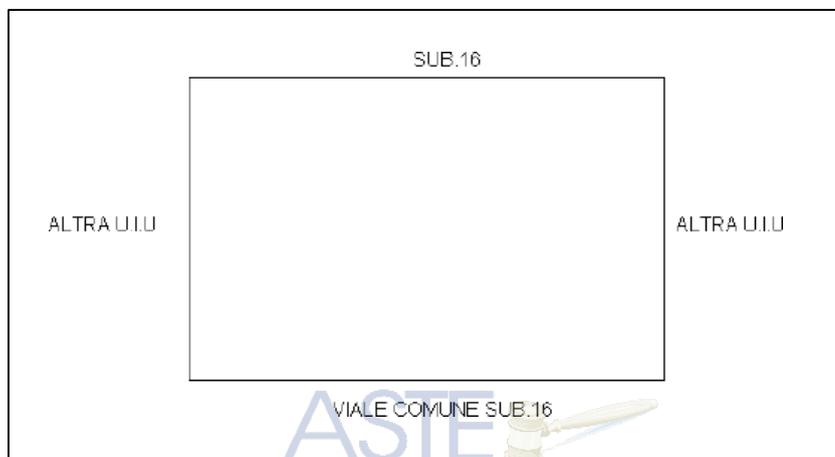
61,00 mq = superficie posti auto

0,20 = coefficiente di omogeneizzazione per posti auto



\* \* \* \* \*

Per gli immobili oggetto del lotto 5, risultano estraibili telematicamente le visure catastali riportate di seguito; tuttavia, si evidenzia che **per il sub 66 non risulta depositata la planimetria catastale**. Si riporta di seguito, invece, la planimetria del sub. 18 (Cfr. All. n. 5 – [Dati catastali](#)):



Planimetria catastale sub **18** del **05/01/2016**

**Unità immobiliare dal 22/11/2013**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |                         |        |             |                         |         |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|---------------|-------------------------|--------|-------------|-------------------------|---------|
|             | Sezione<br>Urbana   | Foglio  | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria               | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale | Rendita |
| 1           | PON                 | 12  | 3          | 66  |                     |               | in corso di<br>costruz. |        |             |                         |         |
| Indirizzo   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 2;  |            |     |                     |               |                         |        |             |                         |         |
| Annotazioni |                     | di stadio: stato dell'unità' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 30/09/2013 |            |     |                     |               |                         |        |             |                         |         |

Stralcio visura catastale **sub 66**

**Unità immobiliare dal 04/10/2016**

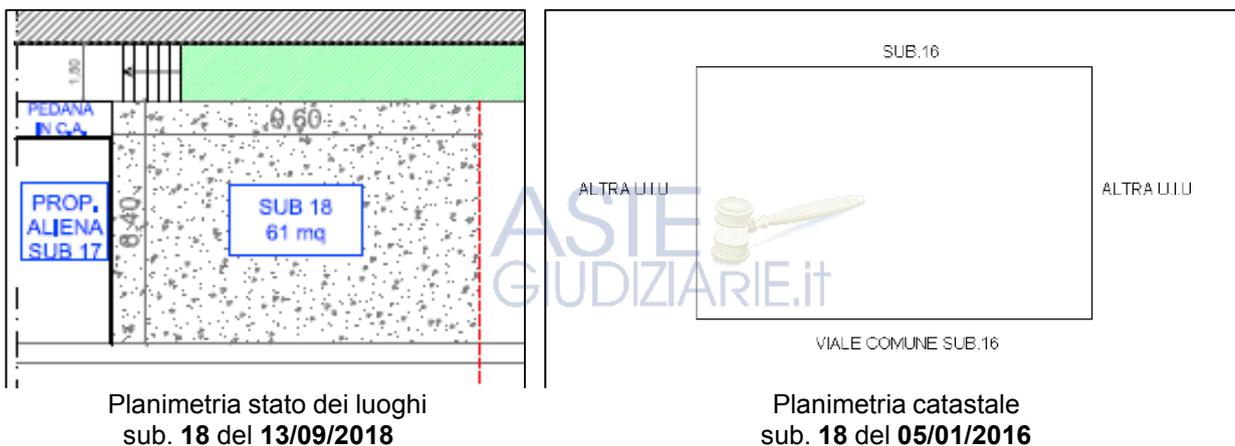
| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |  |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |         |                   |                           |             |  |
|-------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|---------|-------------------|---------------------------|-------------|--|
|             | Sezione<br>Urbana   | Foglio   | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe  | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita     |  |
| 1           | PON                 | 12   | 386        | 18  | 9                   |               | C/6       | 5       | 61 m <sup>2</sup> | Totale: 61 m <sup>2</sup> | Euro 258,33 |  |
| Indirizzo   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 2;                               |            |     |                     |               |           |         |                   |                           |             |  |
|             |                     | effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16        |            |     |                     |               |           |         |                   |                           |             |  |
| Notifica    |                     |  |            |     |                     |               |           | Partita | -                 | Mod.58                    |             |  |
| Annotazioni |                     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) |            |     |                     |               |           |         |                   |                           |             |  |

Stralcio visura catastale **sub 18**

Per quanto concerne il sub. 66, com'è possibile osservare dalla visura sopra riportata,

risulta **“in corso di costruzione”** ed è dunque privo di categoria; la scrivente, dopo aver constatato che la planimetria non risultava estraibile telematicamente, ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all’Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio dell’Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l’esistenza di suddetta planimetria in formato cartaceo ed eventualmente acquisirne copia. Al riguardo, il Coordinatore dell’Archivio del suddetto Ufficio, ha comunicato a mezzo mail che la planimetria richiesta risulta *“allo stadio “non allegata”; occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA telematico (...)”* (Cfr. All. n. 5.2.2 – *Richieste planimetrie e risposta Agenzia delle Entrate*). Per la suddetta pratica, con la quale dovranno essere anche assegnate all’immobile anche la corrispondente categoria catastale **“A/10 - Uffici e studi privati”** nonché la consistenza, si stima un costo pari ad **€ 500,00**, che dovrà essere sostenuto dall’eventuale aggiudicatario.

Alla luce di quanto sopra riportato, è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale esclusivamente del sub. 18, dal quale è emersa una **sostanziale conformità**. Per un’immediata comprensione si riportano di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella catastale, risalente al 05/01/2016 (Cfr. All. n.5.5 – *Planimetria delle difformità*):



Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 5: Piena ed intera proprietà di ufficio** ubicato in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, secondo piano, e **area scoperta destinata a parcheggio**; l’ufficio è costituito da un unico ambiente allo **stato “rustico”** (pareti non intonacate, pavimento non rivestito e assenza di infissi interni ed esterni) di superficie commerciale pari a 107,80 mq e non è dotato di locale wc; l’area scoperta, che consente il posteggio di 3 automobili, è ubicata lungo il viale comune del complesso edilizio al piano terra e presenta una superficie di 61,00 mq. La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita, opportunamente omogeneizzata, è pari a **120,00 mq**. L’ufficio confina: a Nord con il corridoio comune del primo piano della stecca 1, ad Est con il vano scale, a Sud con la part. 386 del fg. 12 dell’N.C.E.U. del Comune di Napoli e ad Ovest con altro locale ubicato nel medesimo edificio; il posto auto

confina a Nord e a Sud con il viale comune del complesso poligrafico, ad Est con altri posti auto e ad Ovest con il sub. 17 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli. L'immobile destinato ad ufficio è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **66**, Ctg. "**in corso di costruzione**" e per lo stesso non risulta presentata planimetria catastale; dovrà essere, dunque, previsto il deposito della suddetta planimetria all' Agenzia delle Entrate, nonché l'assegnazione della categoria catastale e della consistenza del bene mediante pratica DOCFA. L'immobile destinato a posti auto è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386**, sub. **18**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **5**, cons. **61 mq**, sup. cat. **61 mq**, rend. € **258,33**; per quest'ultimo, lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6 del 03/01/2006** e successiva **D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006**; deve essere presentata pratica CILA in sanatoria presso il Comune di Napoli per sanare la diversa suddivisione interna dell'immobile; ricade in zona "*Bb*" - "*Espansione recente*", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € **81.100,00**. (valore asta)

### **LOTTO 6**

Il lotto 6 è composto da:

**BENE N. 1:** ufficio sub. 67

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **67**, Ctg. "**in corso di costruzione**", via Argine n. 1150 piano **2**

**BENE N. 2:** posto auto sub. 9

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **9**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **74 mq**, sup. cat. **74 mq**, rend. € **267,52**, via Argine n. 1150 piano **T**

**BENE N. 3:** posto auto sub. 10

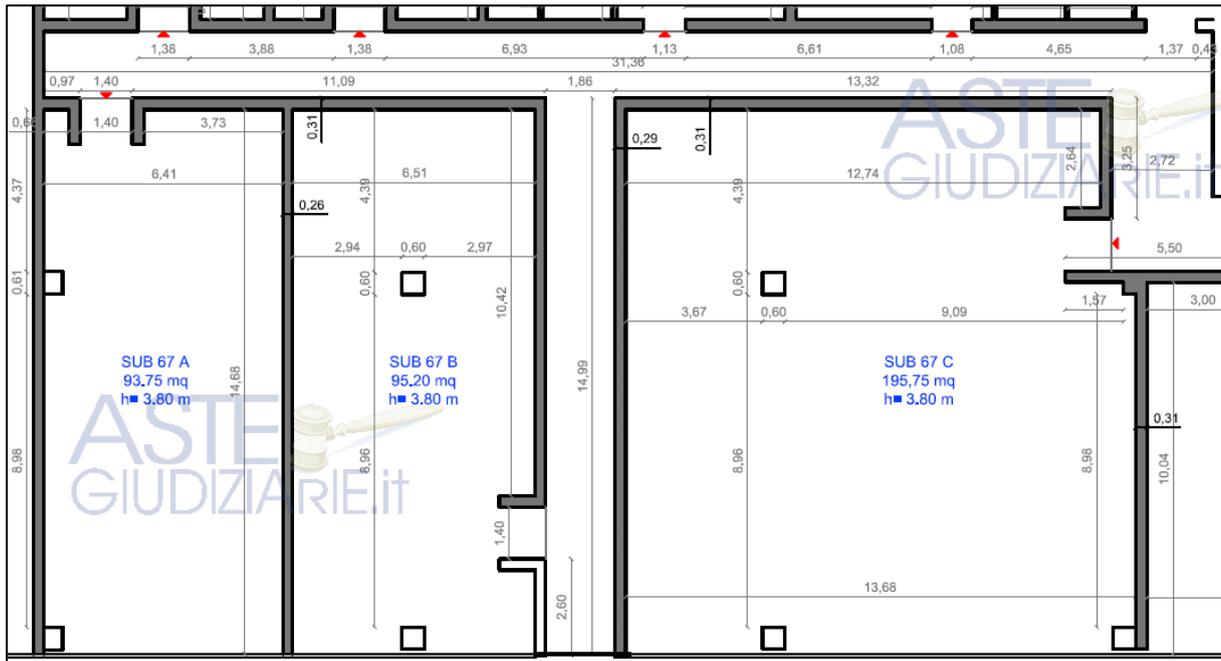
N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **10**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **87 mq**, sup. cat. **87 mq**, rend. € **314,52**, via Argine n. 1150 piano **T**

**BENE N. 4:** posto auto sub. 11

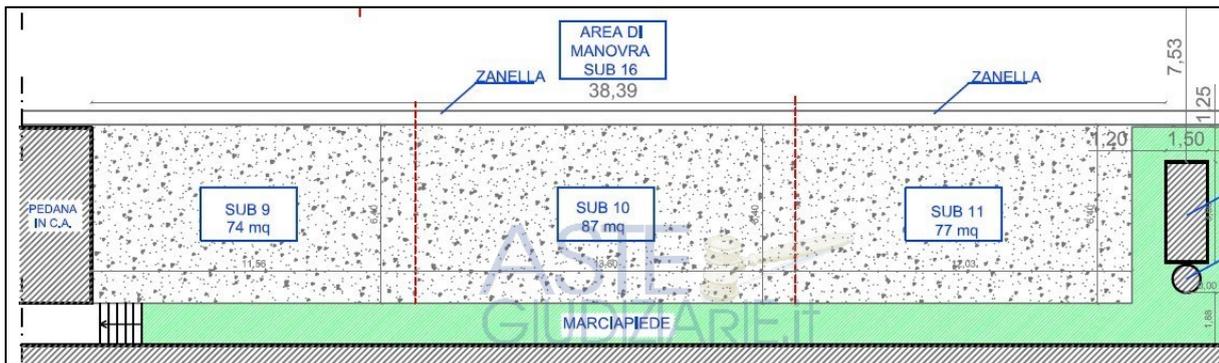
N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **11**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **4**, cons. **77 mq**, sup. cat. **77 mq**, rend. € **278,37**, via Argine n. 1150 piano **T**

Per un'immediata conoscenza dei cespiti si riportano di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi ed alcune fotografie (Cfr. All. n. 6.3 – *Rilievo lotto 6* e All. n. 6.4 – *Rilievo fotografico*)

lotto 6):



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 67



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 9, 10 e 11



Sub. 67a



Sub. 67b

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Sub. 67c

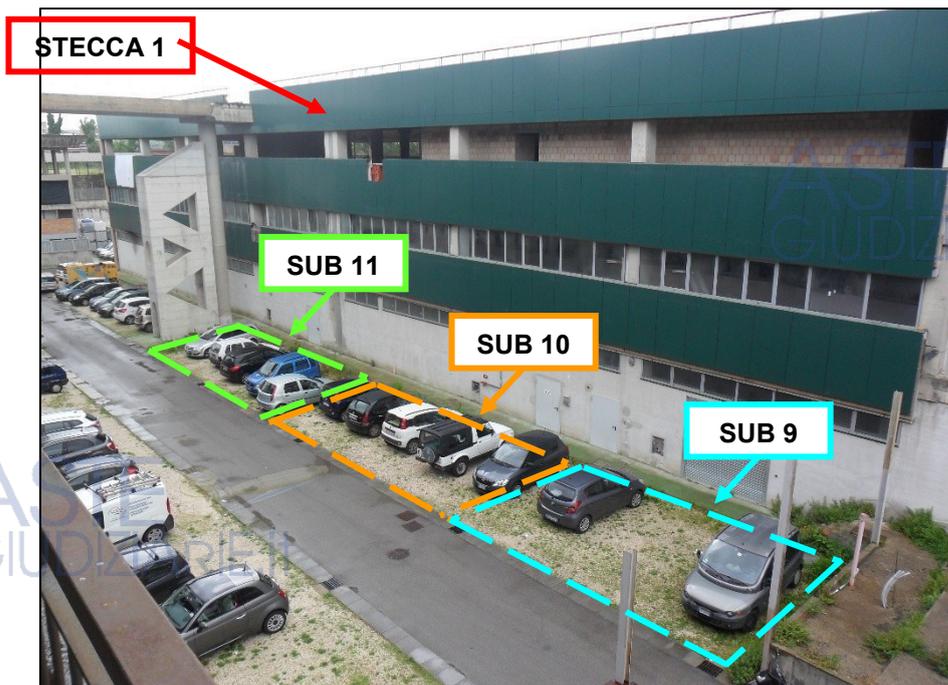
ASTE GIUDIZIARIE.IT



Sub. 67 - corridoi

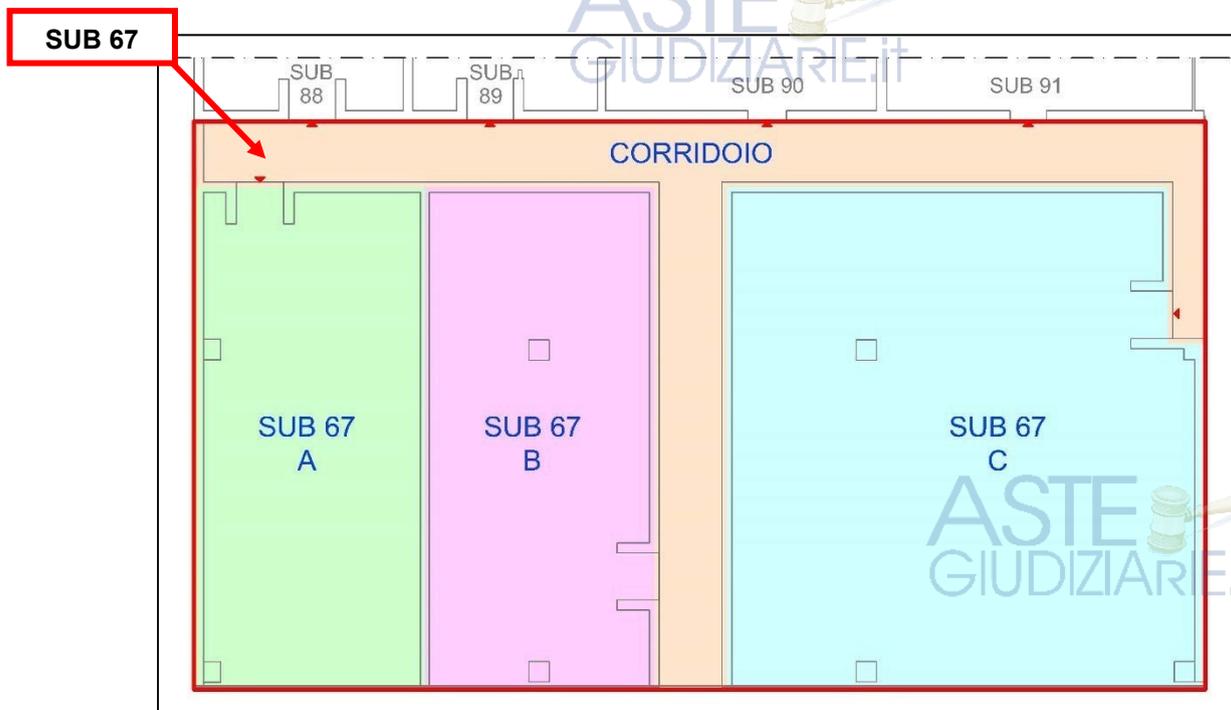
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Sub. 9, 10 e 11

Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile identificato con il sub. 67, ubicato al secondo piano della stecca 1, **risulta attualmente frazionato** in quattro parti, tre delle quali costituiscono gli immobili denominati **67a, 67b e 67c** nella planimetria di rilievo sopra riportata, mentre la restante porzione funge da **corridoio** per l'accesso agli stessi. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno schema della suddivisione realizzata.



Schema frazionamento sub. 67

i tre uffici ricavati sono indipendenti, non comunicanti tra loro, composti ciascuno da un unico vano e si presentano allo **stato "rustico"**: le pareti non sono intonacate, ad eccezione di quelle del corridoio, i pavimenti non presentano rivestimenti e non sono presenti porte né infissi esterni. Ai suddetti immobili è attualmente possibile accedere liberamente attraverso il vano scale che si diparte dal cortile comune del complesso poligrafico (il terzo sulla sinistra per chi vi entra), in quanto nessuno dei varchi presenti lungo il percorso è dotato di porte di accesso. Si evidenzia che al momento dell'accesso, gli immobili denominati 67b e 67c risultavano occupati da scatoloni e mobilio in stato di abbandono e che le sezioni terminali del corridoio non sono dotate di porte né di parapetto alcuno (è presente unicamente una tavola in legno posta orizzontalmente all'altezza di circa 80 cm dal pavimento, fissata lateralmente, che comunque non garantisce le necessarie condizioni di sicurezza).

L'immobile sub **67** nel suo complesso **confina** a Nord con i sub. 88, 89, 90 e 91 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (uffici), a Sud con la part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (cortile e posti auto), ad Est in parte con il sub. 66 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio) ed in parte con il corridoio comune del secondo piano della stecca 1 e ad Ovest con il sub. 57 della part. 3 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (ufficio).

Per quanto concerne le aree esterne adibite a posteggio per le autovetture, in cui ricadono i sub 9, 10 e 11 del presente lotto, si rappresenta che le stesse presentano una pavimentazione in pietrame, con la presenza di vegetazione incolta. Atteso che le larghezze delle superfici pignorate sono pari a:

- circa 11,5 m per il sub. 9,
- circa 13,6 per il sub. 10,
- circa 12,0 per il sub. 11,

e che la larghezza minima di un posto auto è pari a 2,5 m ([Cfr. D.P.R. 495/1992](#)), gli immobili pignorati sub. 9 e 11 consentono il posteggio di 4 automobili ciascuno, mentre l'immobile identificato dal sub. 10 consente il posteggio di 5 autovetture.

L'immobile sub. **9 confina** a Nord, ad Ovest e a Sud con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli e ad Est con il sub. 10 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto).

L'immobile sub. **10 confina** a Nord e a Sud con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli, ad Ovest con il sub. 9 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto) e ad Est con il sub. 11 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto).

L'immobile sub. **11 confina** a Nord, ad Est e a Sud con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli e ad Ovest con il sub. 10 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto).

\* \* \* \* \*

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.6.3 – *Rilievo planimetrico*), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale degli immobili che compongono il presente lotto, quale somma della “superficie utile” degli uffici (integrata delle murature esterne perimetrali, ed, in misura ponderata, di quelle esterne comuni, con esclusione delle murature interne portanti), pari a 504,21 mq (67a: 99,77 mq; 67b: 101,26 mq; 67c: 204,36 mq; corridoio: 98,82 mq) e della superficie dei posti auto pari a 238,00 mq, opportunamente omogeneizzata con apposito coefficiente (Cfr. *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*), come meglio indicato di seguito:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 504,21 \text{ mq} + (238,00 \text{ mq} \times 0,20) = \\ &= 504,21 \text{ mq} + 47,60 \text{ mq} = \mathbf{551,81 \text{ mq}} \end{aligned}$$

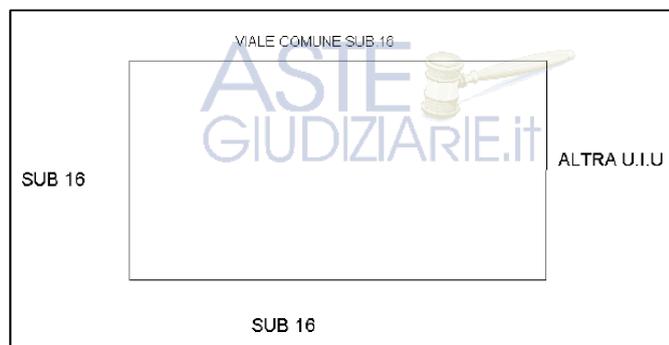
504,21 mq = superficie “lorda” ufficio

238,00 mq = superficie posti auto

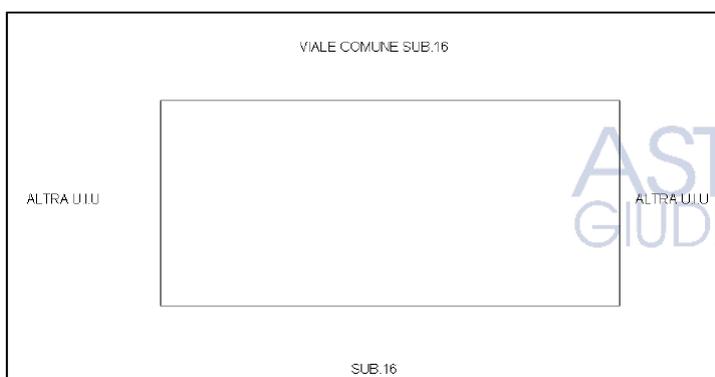
0,20 = coefficiente di omogeneizzazione per posti auto

\* \* \* \* \*

Per gli immobili oggetto del lotto 6, risultano estraibili telematicamente le visure catastali riportate di seguito; tuttavia, **per il sub 67 non risulta depositata la planimetria catastale**. Si riportano, invece, di seguito, le planimetrie dei sub. 9, 10 ed 11 (Cfr. All. n.6.2 – *Dati catastali*):

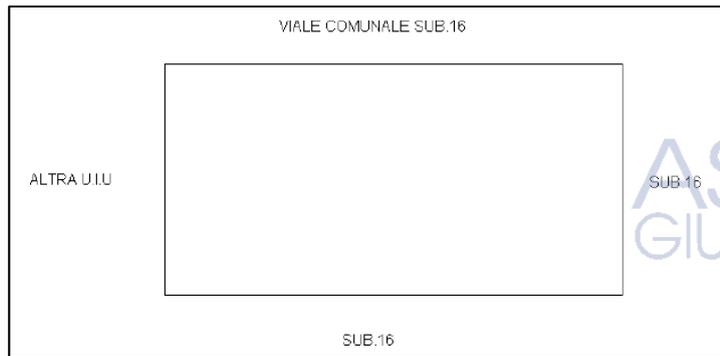


Planimetria catastale sub 9 del 05/01/2016



Planimetria catastale sub 10 del 05/01/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Planimetria catastale sub 11 del 05/01/2016



Unità immobiliare dal 22/11/2013

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO  |               |                         |        |             |                         |         |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|--|---------------|-------------------------|--------|-------------|-------------------------|---------|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.  | Micro<br>Zona | Categoria               | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale | Rendita |
| 1                  | PON                 | 12     | 3          | 67  |  |               | in corso di<br>costruz. |        |             |                         |         |
| <b>Indirizzo</b>   |                     |        |            |     | VIA ARGINE n. 1150 piano: 2;   |               |                         |        |             |                         |         |
| <b>Annotazioni</b> |                     |        |            |     | di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 30/09/2013 |               |                         |        |             |                         |         |

Stralcio visura catastale sub 67

Unità immobiliare dal 04/10/2016

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO  |               |                |        |                   |                           |               |  |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|--|---------------|----------------|--------|-------------------|---------------------------|---------------|--|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.  | Micro<br>Zona | Categoria      | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita       |  |
| 1                  | PON                 | 12     | 386        | 9   | 9  |               | C/6            | 4      | 74 m <sup>2</sup> | Totale: 74 m <sup>2</sup> | Euro 267,52   |  |
| <b>Indirizzo</b>   |                     |        |            |     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;                               |               |                |        |                   |                           |               |  |
|                    |                     |        |            |     | effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16        |               |                |        |                   |                           |               |  |
| <b>Notifica</b>    |                     |        |            |     |  |               | <b>Partita</b> |        | -                 |                           | <b>Mod.58</b> |  |
| <b>Annotazioni</b> |                     |        |            |     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) |               |                |        |                   |                           |               |  |

Stralcio visura catastale sub 9

Unità immobiliare dal 04/10/2016

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO  |               |                |        |                   |                           |               |  |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|--|---------------|----------------|--------|-------------------|---------------------------|---------------|--|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.  | Micro<br>Zona | Categoria      | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita       |  |
| 1                  | PON                 | 12     | 386        | 10  | 9  |               | C/6            | 4      | 87 m <sup>2</sup> | Totale: 87 m <sup>2</sup> | Euro 314,52   |  |
| <b>Indirizzo</b>   |                     |        |            |     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;                               |               |                |        |                   |                           |               |  |
|                    |                     |        |            |     | effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16        |               |                |        |                   |                           |               |  |
| <b>Notifica</b>    |                     |        |            |     |  |               | <b>Partita</b> |        | -                 |                           | <b>Mod.58</b> |  |
| <b>Annotazioni</b> |                     |        |            |     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) |               |                |        |                   |                           |               |  |

Stralcio visura catastale sub 10

Unità immobiliare dal 04/10/2016

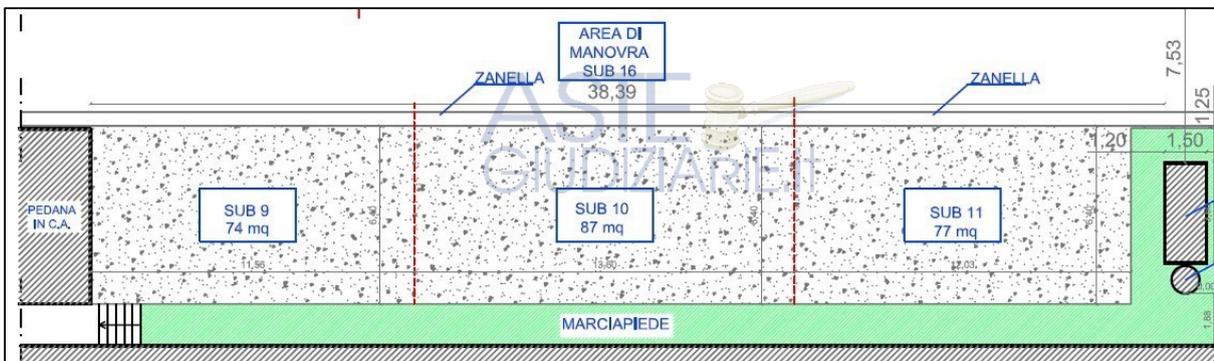
| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO  |               |                |        |                   |                           |               |  |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|--|---------------|----------------|--------|-------------------|---------------------------|---------------|--|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.  | Micro<br>Zona | Categoria      | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita       |  |
| 1                  | PON                 | 12     | 386        | 11  | 9  |               | C/6            | 4      | 77 m <sup>2</sup> | Totale: 77 m <sup>2</sup> | Euro 278,37   |  |
| <b>Indirizzo</b>   |                     |        |            |     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;                               |               |                |        |                   |                           |               |  |
|                    |                     |        |            |     | effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16        |               |                |        |                   |                           |               |  |
| <b>Notifica</b>    |                     |        |            |     |  |               | <b>Partita</b> |        | -                 |                           | <b>Mod.58</b> |  |
| <b>Annotazioni</b> |                     |        |            |     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) |               |                |        |                   |                           |               |  |

Stralcio visura catastale sub 11



Per quanto concerne il sub. 67, com'è possibile osservare dalla visura sopra riportata, risulta **"in corso di costruzione"** ed è dunque privo di categoria; la scrivente, dopo aver constatato che la planimetria non risultava estraibile telematicamente, ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza di suddetta planimetria in formato cartaceo ed eventualmente acquisirne copia. Al riguardo, il Coordinatore dell'Archivio del suddetto Ufficio, ha comunicato a mezzo mail che la planimetria richiesta risulta *"allo stadio "non allegata"; occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA telematico (...)"* (Cfr. All. n. 6.2.2 – *Richieste planimetrie e risposta Agenzia delle Entrate*). Sarà, dunque, necessario presentare n. 4 pratiche DOCFA, con le quali si dovrà prevedere il frazionamento dell'immobile sub. 67 in quattro immobili indipendenti, il deposito delle relative planimetrie, l'assegnazione ai nuovi subalterni della categoria catastale **"A/10 - Uffici e studi privati"** nonché la consistenza. Per la presentazione delle suddette pratiche si stima un costo pari ad **€ 2.000,00**, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale aggiudicatario.

Alla luce di quanto sopra riportato, è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali attuali esclusivamente dei sub. 9, 10 e 11, dal quale è emersa una **sostanziale conformità**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi, redatte a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quelle catastali, risalenti al 05/01/2016 (Cfr. All. n. 6.5 – *Planimetria delle difformità*):



Planimetria stato dei luoghi sub. 9, 10 e 11 del 13/09/2018



Planimetrie catastali sub. 9, 10 e 11 del 05/01/2016

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 6: Piena ed intera proprietà di n. 3 uffici** con corridoio di collegamento ubicati in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, secondo piano, e **area scoperta destinata a parcheggio**; ciascuno degli uffici è costituito da un unico ambiente allo stato **“rustico”** (pareti non intonacate, pavimento non rivestito e assenza di infissi interni ed esterni) per una superficie commerciale complessiva pari a 504,21 mq (suddivisi in: 99,77 mq; 101,26 mq; 204,36 mq per i tre uffici e 98,82 mq per il corridoio); nessuno degli uffici è dotato di locale wc; l'area scoperta, che consente il posteggio di 13 automobili, è ubicata lungo il viale comune del complesso edilizio al piano terra e presenta una superficie complessiva di 238,00 mq. La superficie commerciale complessiva del lotto di vendita, opportunamente omogeneizzata, è pari a **551,81 mq**. Gli uffici ed il corridoio di accesso agli stessi risultano attualmente identificati da un unico subalterno catastale, che confina: a Nord, ad Est e ad Ovest con altri locali ubicati nel medesimo edificio e a Sud con la part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (posti auto e cortile comune); i posti auto confinano a Nord, Est, Ovest e Sud con il viale comune del complesso poligrafico. Gli immobili destinati ad ufficio ed il corridoio di accesso agli stessi sono riportati nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3 sub. 67**, Ctg. **“in corso di costruzione”** e per lo stesso non risulta presentata planimetria catastale; dovrà essere, dunque, previsto il frazionamento del suddetto immobile nei tre uffici attualmente esistenti ed il deposito delle relative planimetrie all'Agenzia delle Entrate, nonché l'assegnazione della categoria catastale e della consistenza ai nuovi subalterni. Gli immobili destinati a posti auto sono riportati nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386**,

- sub. **9**, Ctg. **“C/6”** ovvero *“Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”* cl. **4**, cons. **74 mq**, sup. cat. **74 mq**, rend. € **267,52**;
- sub. **10**, Ctg. **“C/6”** ovvero *“Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”* cl. **4**, cons. **87 mq**, sup. cat. **87 mq**, rend. € **314,52**;
- sub. **11**, Ctg. **“C/6”** ovvero *“Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”* cl. **4**, cons. **77 mq**, sup. cat. **77 mq**, rend. € **278,37**.

Per questi ultimi, lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6 del 03/01/2006** e successiva D.I.A. n. **2013 del 23/10/2006**; deve essere presentata pratica CILA in sanatoria presso il Comune di Napoli per sanare il frazionamento dell'immobile, realizzato in assenza di titolo autorizzativo; ricadono in zona **“Bb” - “Espansione recente”**, del P.R.G. di Napoli.

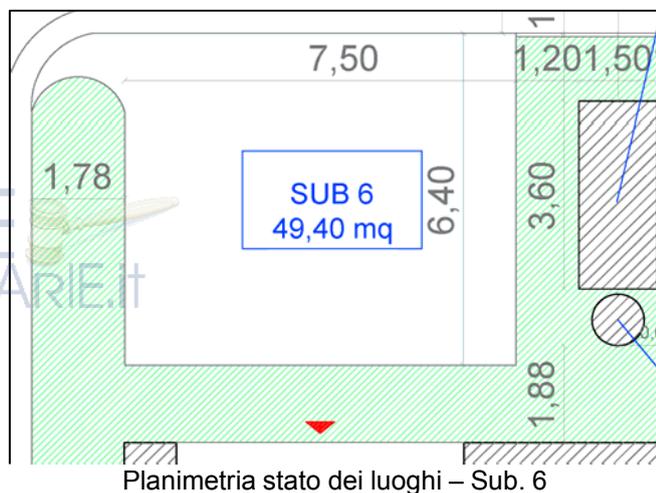
PREZZO BASE euro € **380.390,00** (valore asta)

## **LOTTO 7**

Il lotto 7 è composto da una superficie destinata al posteggio di automobili, identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386 sub. 6**, Ctg. **“C/6”** ovvero

“Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”, cl. 5, cons. 48 mq, sup. cat. 48 mq, rend. € 203,28, via Argine n. 1150 piano T.

Per un'immediata conoscenza del cespite si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi ed alcune fotografie (Cfr. All. n.7.3 – Rilievo lotto 7 e All. n. 7.4 – Rilievo fotografico lotto 7):



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 6



Sub. 6

Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile identificato con il sub. 6 presenta una pavimentazione in asfalto ed è attualmente utilizzato, senza titolo (Cfr. quesito “e”), come area per la movimentazione della merce e per l'accesso all'immobile retrostante di proprietà aliena. Atteso che la larghezza della superficie pignorata è pari a circa 7,5 m e che la larghezza minima di un posto auto è pari a 2,5 m (Cfr. D.P.R. 495/1992), l'immobile consente il posteggio di 3 autovetture.

L'immobile sub 6 **confina** a Nord con il viale comune del complesso identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli, ad Ovest con la part. 378 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (cortile comune), a Est con il bene pignorato sub 7 e a Sud con immobile di proprietà aliena ricadente nella stecca n.2 part 3 fg 12.

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.7.3 – Rilievo planimetrico), è stato possibile

determinare la superficie commerciale dell'immobile che risulta pari a **49,40 mq.**

\* \* \* \* \*

Per l'immobile oggetto del lotto 7, risulta estraibile telematicamente la visura catastale e presentata la rispettiva planimetria, riportate di seguito (Cfr. All. n.7.2 – *Dati catastali*).



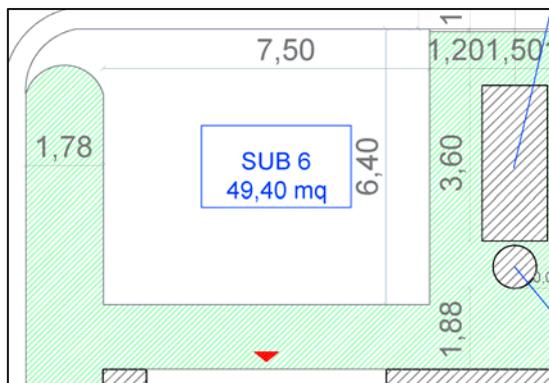
Planimetria catastale sub 6 del 05/01/2016

**Unità immobiliare dal 04/10/2016**

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |                           |               |   |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|---------------|---|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio  | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita       |   |
| 1                  | PON                 | 12  | 386        | 6   | 9                   |               | C/6       | 5      | 48 m <sup>2</sup> | Totale: 48 m <sup>2</sup> | Euro 203,28   |   |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;<br>effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16 |            |     |                     |               |           |        |                   |                           |               |   |
| <b>Notifica</b>    |                     |   |            |     |                     |               |           |        | <b>Partita</b>    | -                         | <b>Mod.58</b> | - |
| <b>Annotazioni</b> |                     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                          |            |     |                     |               |           |        |                   |                           |               |   |

Stralcio visura catastale sub 6

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale dell'immobile è emersa una **sostanziale conformità**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella catastale, risalente al 05/01/2016 (Cfr. All. n.7.5 – *Planimetria delle difformità*):



Planimetria stato dei luoghi sub. 6 del 13/09/2018



Planimetria catastale sub. 6 del 05/01/2016

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:



**LOTTO 7: Piena ed intera proprietà di area scoperta destinata a parcheggio** ubicata in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, di superficie commerciale complessiva pari a **49,40 mq**; l'area scoperta, che consente il posteggio di 3 automobili, è ubicata lungo il viale comune del complesso edilizio al piano terra e presenta una pavimentazione in asfalto; confina a Nord, con il viale comune del complesso poligrafico, a Sud con il fabbricato part 3 fg 12, a est con sub 7 e ad Ovest con la part. 378 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli. L'immobile destinato a posti auto è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. sub. **6**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **5**, cons. **48 mq**, sup. cat. **48 mq**, rend. € **203,28**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6 del 03/01/2006** e successiva D.I.A. n. **2013 del 23/10/2006**; ricade in zona "*Bb*" - "*Espansione recente*", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € **12.380,00** (valore asta)

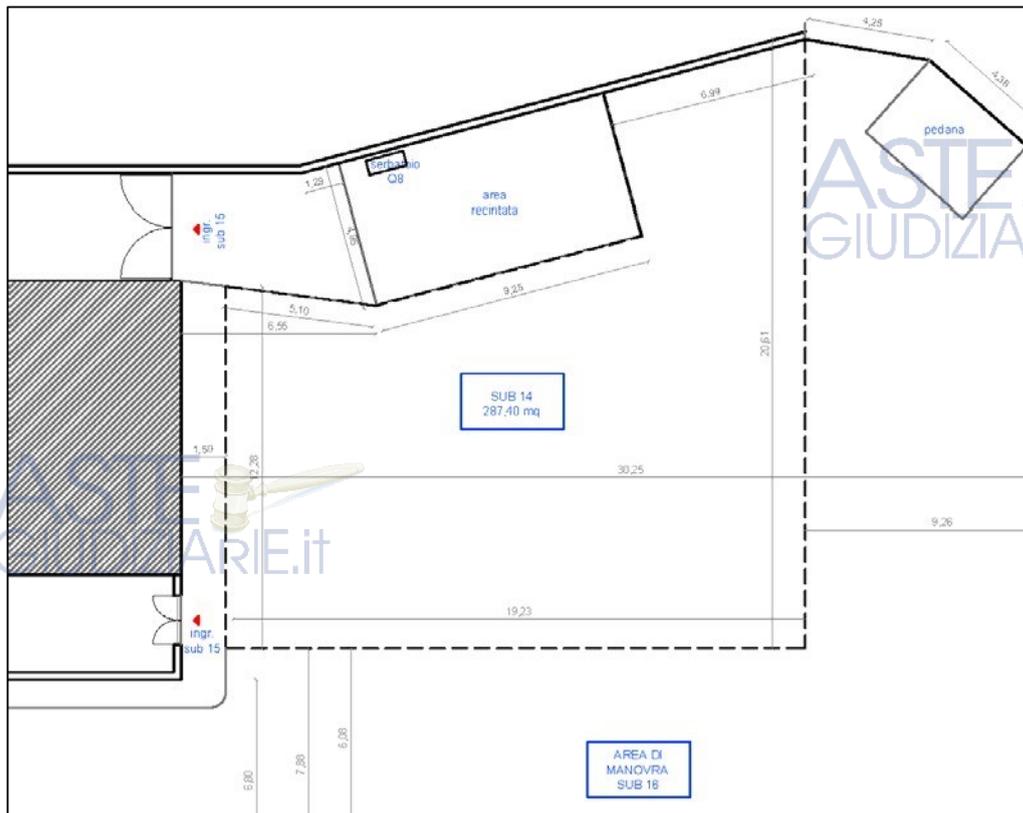
### **LOTTO 8**

Il lotto 8 è composto da una superficie destinata al posteggio di automobili, identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **14**, Ctg. "**C/6**" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. **3**, cons. **290 mq**, sup. cat. **290 mq**, rend. € **898,63**, via Argine n. 1150 piano **T**.

Per un'immediata conoscenza del cespite si riportano di seguito la planimetria dello stato dei luoghi ed alcune fotografie ([Cfr. All. n.8.3 – Rilievo lotto 8](#) e [All. n.8.4 – Rilievo fotografico lotto 8](#)):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 14



Sub. 14

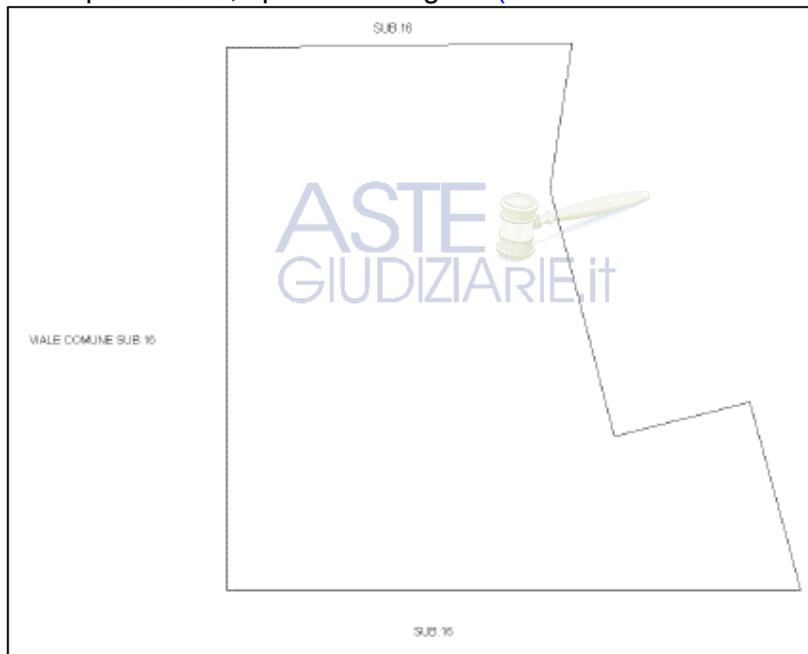
Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile, destinato a parcheggio ed identificato con il sub. 14, presenta una pavimentazione in asfalto, è dotato di recinzione di confine esclusivamente in corrispondenza dell'adiacente sub 15 (area scoperta appartenente ad altro lotto di vendita) ed è attualmente utilizzato, senza titolo (Cfr. quesito "e"), come parcheggio di automobili di terzi e come deposito di alcuni contenitori di attività terze.

L'immobile sub 14 **confina** a Nord in parte con il viale comune del complesso, identificato con il sub. 16 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli ed in parte con il sub. 15 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (area scoperta appartenente ad altro lotto di vendita della presente procedura e destinata catastalmente a deposito), dal quale risulta separato mediante una recinzione metallica; a Sud e ad Ovest con suddetto viale comune; ad Est con proprietà aliena.

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8.3 – *Rilievo planimetrico*), è stato possibile determinare la superficie commerciale dell'immobile che risulta pari a **287,40 mq.**

\* \* \* \* \*

Per l'immobile oggetto del lotto 8, risulta estraibile telematicamente la visura catastale e presentata la rispettiva planimetria, riportate di seguito (Cfr. All. n.8.2 – *Dati catastali*).



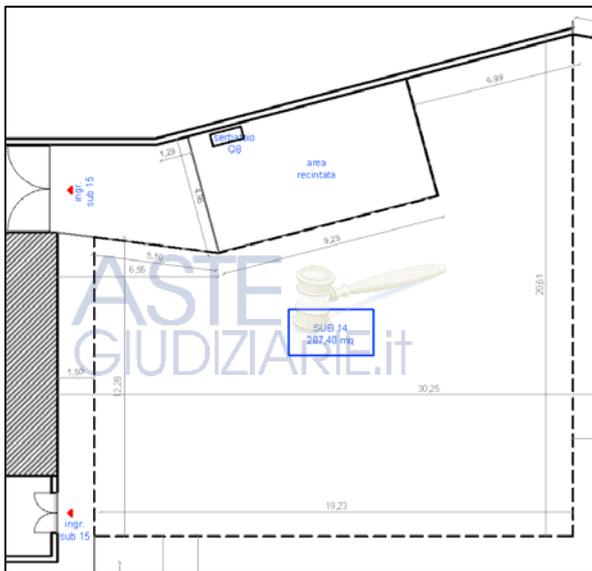
Planimetria catastale sub 14 del 05/01/2016

**Unità immobiliare dal 04/10/2016**

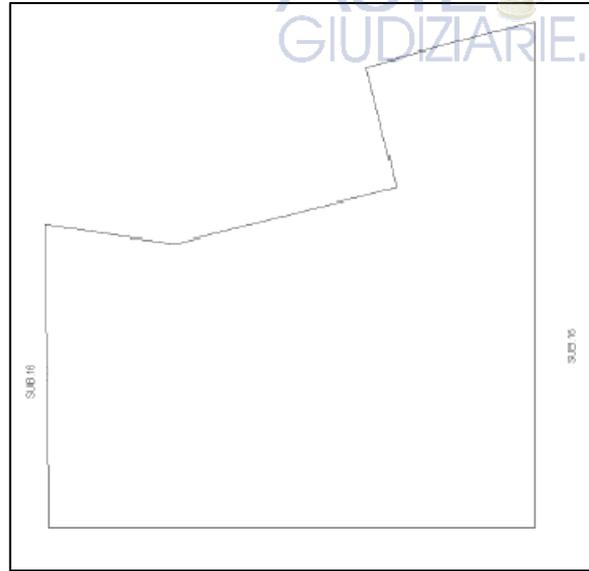
| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |   |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                    |                            |             |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|-------------|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio  | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie<br>Catastale    | Rendita     |
| 1                  | PON                 | 12  | 386        | 14  | 9                   |               | C/6       | 3      | 290 m <sup>2</sup> | Totale: 290 m <sup>2</sup> | Euro 898,63 |
| <b>Indirizzo</b>   |                     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;<br>effettuata con prot. n. NA0493290/2016 del 07/12/16 |            |     |                     |               |           |        |                    |                            |             |
| <b>Notifica</b>    |                     | <b>Partita</b>  |            |     |                     |               |           |        | <b>Mod.58</b>      |                            |             |
| <b>Annotazioni</b> |                     | di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)                          |            |     |                     |               |           |        |                    |                            |             |

Stralcio visura catastale sub 14

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale dell'immobile è emersa una **sostanziale conformità**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 07/09/2018, e quella catastale, risalente al 05/01/2016 (Cfr. All. n.8.3 – *Planimetria delle difformità*):



Planimetria stato dei luoghi sub. 14 del 07/09/2018



Planimetria catastale sub. 14 del 05/01/2016

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 8: Piena ed intera proprietà di area scoperta destinata a parcheggio** ubicata in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, di superficie commerciale complessiva pari a **287,40 mq**; la superficie pignorata presenta una pavimentazione in asfalto e confina a Nord in parte con il viale comune sub. 16 part. 386 fg. 12 ed in parte con il sub. 15 part. 386 fg. 12 (area scoperta appartenente ad altro lotto di vendita della presente procedura e destinata catastalmente a deposito); a Sud e ad Ovest con viale comune sub 16; ad Est con proprietà aliena. L'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio 12, particella 386 sub. 14, Ctg. "C/6" ovvero "*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*" cl. 3, cons. 290 mq, sup. cat. 290 mq, rend. € 898,63. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A.** prot. n. 6 del 03/01/2006 e successiva D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006; ricade in zona "Bb" - "*Espansione recente*", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € 67.500,00 (valore asta)

### **LOTTO 9**

Il lotto 9 è composto da una superficie destinata al posteggio di automobili identificata al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio 12, particella 386 sub. 15, Ctg. "C/2" ovvero "*Magazzini e locali di deposito*" cl. 3, cons. 290 mq, sup. cat. 290 mq, rend. € 898,63, via Argine n. 1150 piano T.





Sub. 15



Com'è possibile osservare dalle fotografie sopra riportate, l'immobile, catastalmente destinato a "magazzino o locale deposito" ed identificato con il sub. 15, è costituito da una superficie scoperta, delimitata da muratura e cancelli; presenta una pavimentazione in resina per esterni ed è attualmente utilizzato, senza titolo (Cfr. quesito "e"), per la sosta di automobili e come deposito di contenitori e macchinari destinati all'espletamento delle attività produttive della società "XXXXX Srl", come comunicato in sede di accesso

dall'amministratore legale della suddetta società. Durante il sopralluogo è stata rilevata all'interno della superficie del sub. 15 anche la presenza di due strutture prefabbricate di superficie pari a circa 25,0 e 10,0 mq, di proprietà della stessa società, nonché i tre dei piloni di sostegno della rampa (n.2) di accesso al lastrico solare della stecca 1. Si rappresenta, infine, che nella porzione del sub 15, ubicata sul lato Sud dello stesso, è presente un'area recintata, nella quale risulta ubicato un serbatoio recante la sigla "Q8".

All'immobile in oggetto è possibile accedere sia dal viale comune del complesso poligrafico (sub 16), che dall'area scoperta identificata con la part. 408 del fg. 12, attraverso due cancelli in ferro carrabili e tre cancelli in ferro pedonali; al riguardo, in sede di accesso, l'amministratore della società occupante dichiarava che **i cancelli, le recinzioni e la muratura perimetrale sono state realizzate dalla società "XXXXX Srl" per motivi di sicurezza** (Cfr. All. A - [Verbali di accesso](#)).

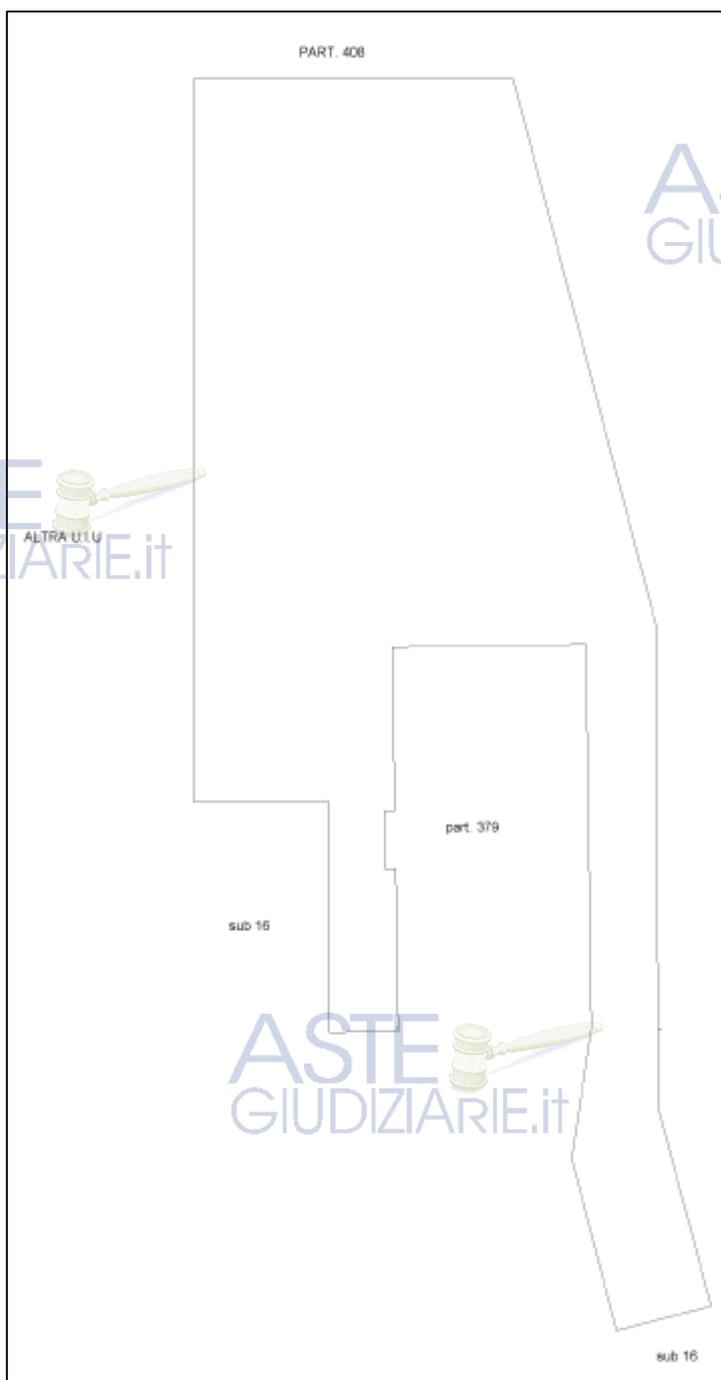
Si evidenzia, infine, che il sub. 15 risulta ad oggi fisicamente fuso con l'adiacente sub. 2, anch'esso costituito da un'area scoperta attualmente utilizzata dalla società "XXXXX XXX Srl" (proprietaria), come deposito di materiale destinato all'espletamento della propria attività produttiva. A seguito di una eventuale vendita dell'immobile in oggetto, l'acquirente potrà prevedere la disposizione di una recinzione o di altro dispositivo per separare fisicamente i due subalterni ed impedire l'accesso al sub. 2 per tramite del sub. 15, come attualmente avviene. Il sub. 15 risulta comunicante, inoltre, con gli immobili siti al piano terra della stecca 1, per tramite di n. 3 varchi, la cui chiusura potrà essere prevista esclusivamente a seguito delle operazioni di vendita, atteso che gli stessi sussistono in proprietà non coinvolte nella presente procedura.

L'immobile sub **15 confina** a Nord con la part. 408 del fg. 119 dell'N.C.T. (area scoperta), ad Est con proprietà aliena, a Sud in parte con il viale comune sub 16, in parte con l'edificio part. 379 del fg. 119 dell'N.C.T. ed in parte con il sub. 14 part. 386 fg. 12 dell'N.C.E.U. (posti auto appartenente ad altro lotto di vendita) e ad Ovest in parte con il sub. 2 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (area scoperta di proprietà aliena) ed in parte con l'edificio catastalmente identificato con la part. 375 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (stecca 1).

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.9.3 – [Rilievo planimetrico](#)), è stato possibile determinare la superficie commerciale dell'immobile che risulta pari a **1.038,60 mq**.

\* \* \* \* \*

Per l'immobile oggetto del lotto 9, risulta estraibile telematicamente la visura catastale e presentata la rispettiva planimetria, riportate di seguito (Cfr. All. n.9.2 – [Dati catastali](#)).



Planimetria catastale sub 15 del 05/01/2016

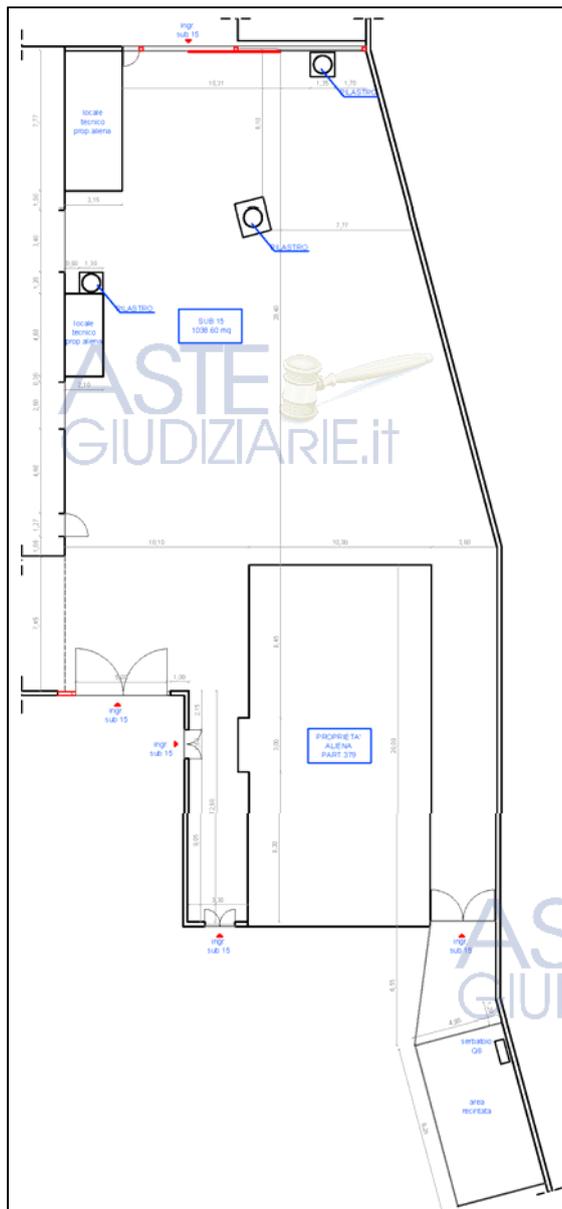
**Unità immobiliare dal 04/10/2016**

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO                          |               |           |        |                    |                            |               |
|--------------------|---------------------|--------|------------|-----|--|---------------|-----------|--------|--------------------|----------------------------|---------------|
|                    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.                                | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie<br>Catastale    | Rendita       |
| 1                  | PON                 | 12     | 386        | 15  | 9  |               | C/2       | 1      | 860 m <sup>2</sup> | Totale: 860 m <sup>2</sup> | Euro 2.265,18 |
| <b>Indirizzo</b>   |                     |        |            |     | VIA ARGINE n. 1150 piano: T;                 |               |           |        |                    |                            |               |
| <b>Annotazioni</b> |                     |        |            |     | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |               |           |        |                    |                            |               |

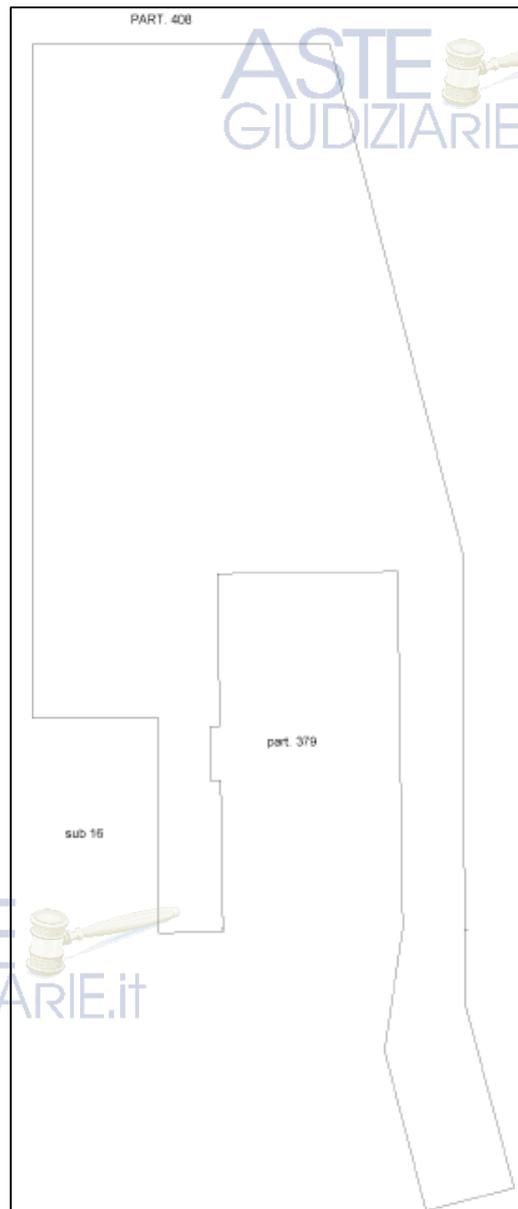
**Stralcio visura catastale sub 15**

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale dell'immobile è emersa una **sostanziale conformità**. Per un'immediata comprensione si riportano di seguito la

planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 07/09/2018, e quella catastale, risalente al 05/01/2016 (Cfr. All. n.9.3 – *Planimetria delle difformità*):



Planimetria stato dei luoghi  
sub. 15 del 07/09/2018



Planimetria catastale  
sub. 15 del 05/01/2016

Sebbene non siano presenti difformità tra quanto rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale, si ritiene comunque necessario prevedere la presentazione di una pratica DOCFA per la variazione della categoria catastale dell'immobile, che attualmente è erroneamente classificato in "C/2 - magazzino o locale deposito". Attesa la rilevante estensione dell'immobile, pari a 1.038,60 mq, ed in considerazione delle "Tabelle di correlazione tra categorie catastali e destinazioni d'uso" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene che allo stesso debba essere assegnata la categoria catastale D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività XXX e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" che, riporta al cod. 0403 la destinazione d'uso "Aree scoperte di stoccaggio". Per la suddetta pratica DOCFA, da presentarsi telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, si stima un

costo pari ad € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale aggiudicatario.

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 9: Piena ed intera proprietà di area di stoccaggio scoperta** ubicata in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, di superficie commerciale complessiva pari a **1.038,60 mq**; la superficie pignorata presenta una pavimentazione in resina per esterni e confina a Nord con la part. 408 del fg. 119 dell'N.C.T. (area scoperta), ad Est con proprietà aliena, a Sud in parte con il viale comune sub 16, in parte con l'edificio part. 379 del fg. 119 dell'N.C.T. ed in parte con il sub. 14 part. 386 fg. 12 dell'N.C.E.U. e ad Ovest in parte con il sub. 2 della part. 386 del fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (area scoperta di proprietà aliena) ed in parte con l'edificio catastalmente identificato con la part. 375 del fg. 12. L'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla Sez. PON, foglio **12**, particella **386** sub. **15**, Ctg. "**C/2**" ovvero "**Magazzini e locali di deposito**" cl. **3**, cons. **290 mq**, sup. cat. **290 mq**, rend. € **898,63**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; tuttavia, deve essere presentata pratica DOCFA per la variazione della categoria catastale da "**C/2**" a "**D/7**", in ragione dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6 del 03/01/2006** e successiva **D.I.A. n. 2013 del 23/10/2006**; ricade in zona "**Bb**" - "**Espansione recente**", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE euro € **83.900,00** (valore asta)

### **LOTTO 10**

Il lotto 10 è composto da:

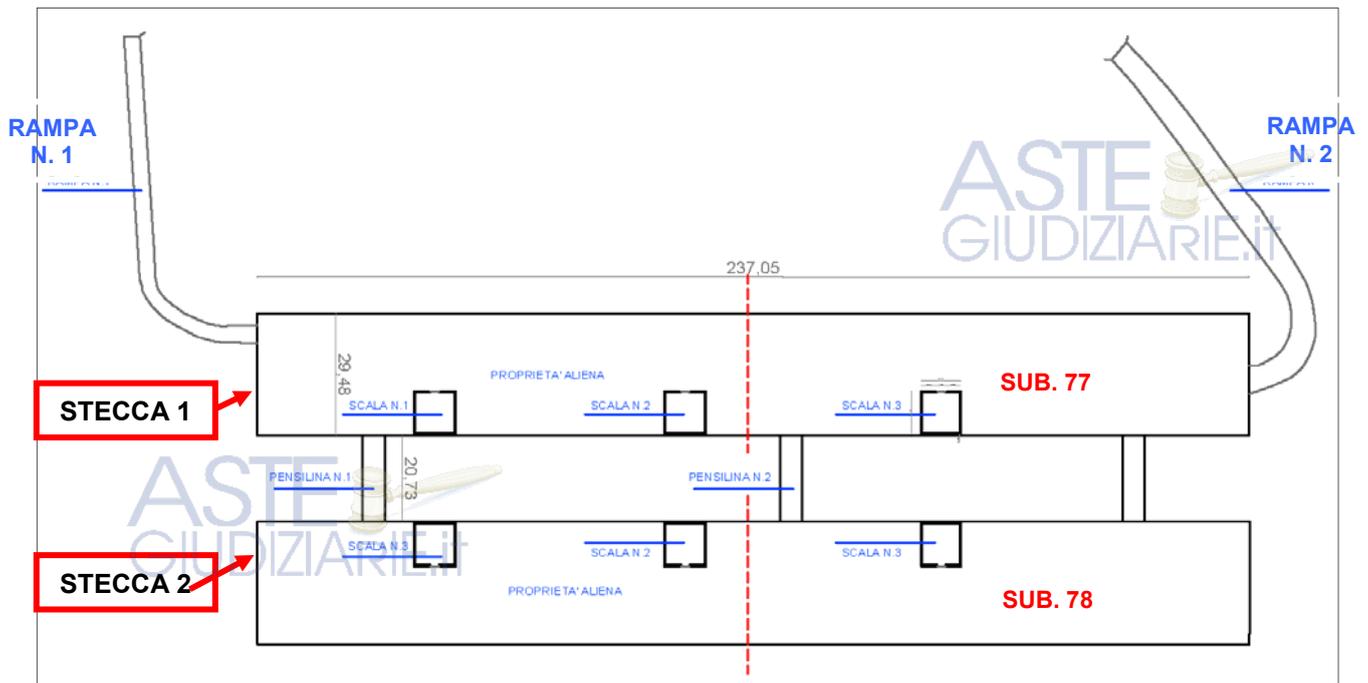
#### **BENE N. 1: lastrico solare sub. 77**

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **77**, Ctg. "**lastrico solare**", cons. **3373 mq**, via Argine n. 1150 piano **3**

#### **BENE N. 2: lastrico solare sub. 78**

N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **78**, Ctg. "**lastrico solare**", cons. **3373 mq**, via Argine n. 1150 piano **3**

Per un'immediata conoscenza dei cespiti si riportano di seguito le planimetrie dello stato dei luoghi ed alcune fotografie (Cfr. All. n.10.3 - [Rilievo lotto 10](#) e All. n.10.4 - [Rilievo fotografico lotto 10](#)):



Planimetria stato dei luoghi – Sub. 77 e Sub. 78



Sub. 77



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sub. 78

Com'è possibile osservare dalla planimetria e dalle fotografie sopra riportate, i due immobili che costituiscono il lotto 10, **risultano essere una porzione dei lastrici solari** di copertura, ubicati al terzo piano dei due edifici (stecca 1- part 375 e stecca 2 - part 3), che compongono il complesso poligrafico in questione. Ad entrambi gli immobili è attualmente possibile accedere liberamente attraverso i vani scale che si dipartono dal cortile comune del complesso poligrafico, in quanto nessuno dei varchi presenti lungo il percorso è dotato di porte di accesso. Agli immobili è possibile accedere, inoltre, attraverso n. 2 rampe carrabili che si dipartono dal piazzale antistante il complesso e conducono ai due lati opposti della stecca 1. In particolare, **la rampa n. 2 è direttamente collegata al sub 77 e risulta allo stato non ultimata**; accedendo dalla rampa n.1 è necessario il passaggio mediante ulteriori subalterni non oggetto di pignoramento. Delle suddette strutture (rampe e corridoi) attualmente non se ne conosce la condizione strutturale .



L'immobile identificato con il sub. 77, ubicato al terzo piano della stecca 1, presenta il piano di calpestio rivestito con guaina impermeabilizzante e non presenta una separazione fisica dal

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

subalterno adiacente, che identifica altra porzione del medesimo lastrico solare. L'immobile è dotato di un muretto perimetrale di altezza pari a circa 1 m, che funge da parapetto, presenta un marciapiede che vi corre lungo tutto il perimetro, protetto da *guard rail*, ed è caratterizzato dalla presenza di alcune tubazioni verticali provenienti dai piani sottostanti, che presumibilmente fungono da sfiati per la rete fognaria interna.

L'immobile sub **77 confina** a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli (superficie scoperta), ad Est con il sub. 15 della part. 386 fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (deposito appartenente ad altro lotto di vendita), a Sud con le part. 386 e 378 del fg. 119 dell'N.C.T. del Comune di Napoli (area comune del complesso poligrafico e posti auto) e ad Ovest con altra porzione del lastrico solare, a confine con il quale non è presente alcuna delimitazione.

L'immobile identificato con il sub. 78, ubicato al terzo piano della stecca 2, presenta il piano di calpestio rivestito con guaina impermeabilizzante e non presenta una separazione fisica dal subalterno adiacente, che identifica altra porzione del lastrico solare. L'immobile è dotato di un muretto perimetrale di altezza pari a circa 1 m, che funge da parapetto, presenta un marciapiede che vi corre lungo tutto il perimetro, parzialmente protetto da *guard rail*, ed è caratterizzato dalla presenza di alcune tubazioni verticali provenienti dai piani sottostanti, che presumibilmente fungono da sfiati per la rete fognaria interna. Si evidenzia, infine, che in corrispondenza del lastrico in oggetto sono presenti alcune unità esterne di sistemi di condizionamento di proprietà terza.

L'immobile sub **78 confina** a Nord e ad Est con la part. 386 del fg. 119 dell'N.C.T. del Comune di Napoli (area comune del complesso poligrafico e posti auto), a Sud con la part. 432 del fg. 119 dell'N.C.T. del Comune di Napoli (area comune del complesso poligrafico) e ad Ovest con altra porzione del lastrico solare, a confine con il quale non è presente alcuna delimitazione.

Il sub. 77 ed il sub. 78 sono collegati tra loro attraverso due corridoi carrabili pensili in cemento armato, la cui costruzione risulta ad oggi non ultimata (privi di parapetto).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Corridoio pensile di collegamento tra sub 77 e sub 78

\* \* \* \* \*

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.10.3 – *Rilievo planimetrico*), è stato possibile determinare la superficie commerciale dell'immobile che risulta pari a 3.373,00 mq sia per il sub. 77 che per il sub 78, per una superficie totale di **6.746,00 mq**.

\* \* \* \* \*

Per gli immobili oggetto del lotto 10, risultano estraibili telematicamente le visure catastali riportate di seguito (Cfr. All. n.10.2. – *Dati catastali*).

**Unità immobiliare dal 22/01/2007**

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |                              | DATI DI CLASSAMENTO |            |                 |        |                     |                      |         |
|-----------|---------------------|--------|------------|------------------------------|---------------------|------------|-----------------|--------|---------------------|----------------------|---------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub                          | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria       | Classe | Consistenza         | Superficie Catastale | Rendita |
| 1         | PON                 | 12     | 3          | 77                           |                     |            | lastrico solare |        | 3373 m <sup>2</sup> |                      |         |
| Indirizzo |                     |        |            | VIA ARGINE n. 1150 piano: 3; |                     |            |                 |        |                     |                      |         |

Stralcio visura catastale **sub 77**

**Unità immobiliare dal 22/01/2007**

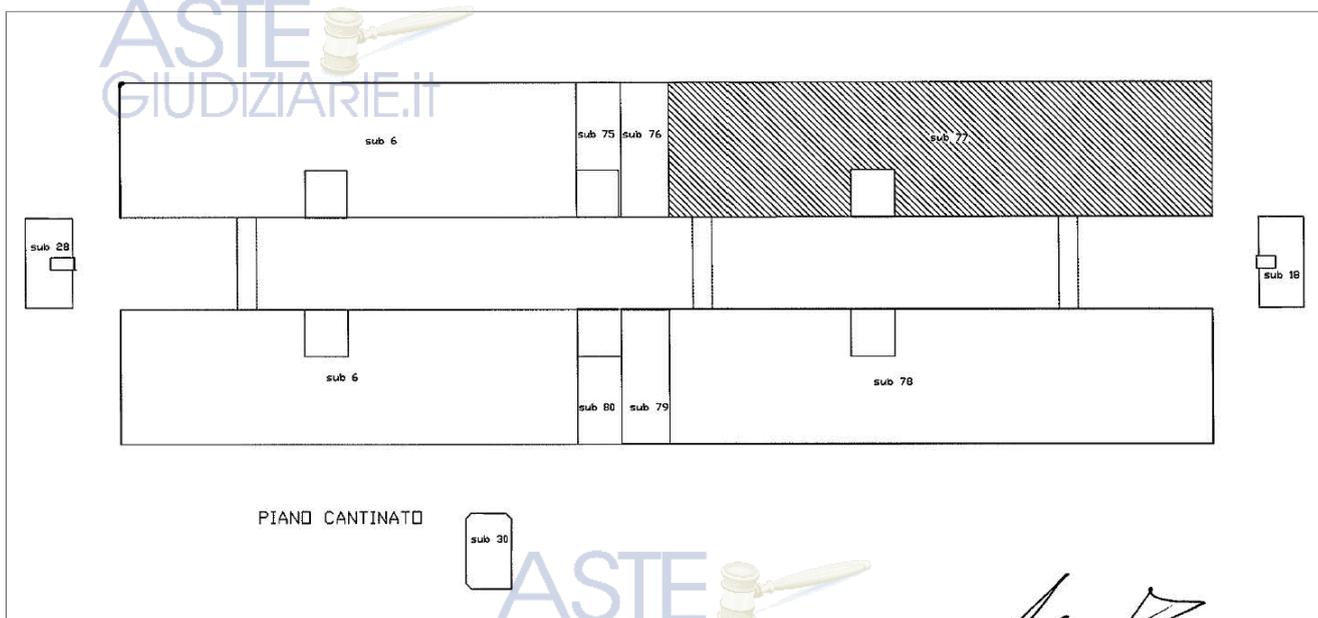
| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |                              | DATI DI CLASSAMENTO |            |                 |        |                     |                      |         |
|-----------|---------------------|--------|------------|------------------------------|---------------------|------------|-----------------|--------|---------------------|----------------------|---------|
|           | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub                          | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria       | Classe | Consistenza         | Superficie Catastale | Rendita |
| 1         | PON                 | 12     | 3          | 78                           |                     |            | lastrico solare |        | 3373 m <sup>2</sup> |                      |         |
| Indirizzo |                     |        |            | VIA ARGINE n. 1150 piano: 3; |                     |            |                 |        |                     |                      |         |

Stralcio visura catastale **sub 78**

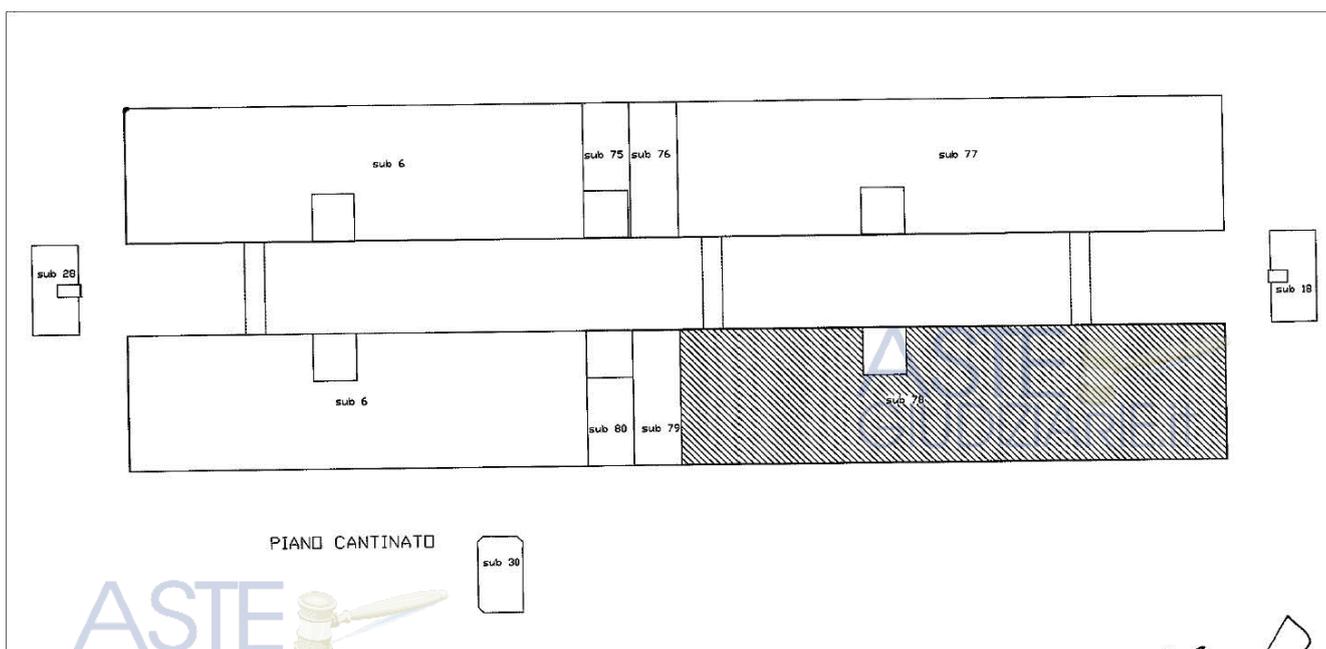
Tuttavia, si evidenzia che per i due immobili in oggetto, sub **77** e sub **78** **non risultano presentate le relative planimetrie catastali**; al riguardo, si evidenzia che la scrivente, dopo aver constatato che le suddette planimetrie non risultavano estraibili telematicamente, ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza di tali documenti in formato cartaceo ed eventualmente acquisirne copia. Al riguardo, il Coordinatore dell'Archivio del suddetto

Ufficio, ha comunicato a mezzo mail che le planimetrie richieste risultano “allo stadio “non allegate”; occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA telematico (...)” (Cfr. All. n.10.2.3 – *Richieste planimetrie e risposta Agenzia delle Entrate*). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari ad € 1.000,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale aggiudicatario.

Unicamente per un'immediata comprensione dell'ubicazione dei subalterni in questione, nonché dei subalterni confinanti non oggetto di pignoramento, si riportano le planimetrie allegata all'atto di compravendita in favore della società debitrice del Not. Mariavalentina Puca Giusti del 29/01/2007 rep. n. 339 (Cfr. All. C.2 – *Atto di compravendita Not. M. Puca Giusti del 29/01/2007*).



Planimetria atto Not. M. Puca Giusti del 29/01/2007 rep. n. 339 - sub 77



Planimetria atto Not. M. Puca Giusti del 29/01/2007 rep. n. 339 - sub 78

Alla luce di quanto sopra riportato, dunque, non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi ed un grafico catastale.

Come richiesto nel presente quesito, si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto pignorato:

**LOTTO 10: Piena ed intera proprietà di n. 2 porzioni di lastrici solari** ubicati in un complesso poligrafico in Napoli, alla **Via Argine n. 1150**, al terzo piano; agli stessi è possibile accedere mediante i vani scale che si dipartono dal cortile comune del complesso poligrafico ed attraverso n. 2 rampe carrabili che si dipartono da via Argine e di cui attualmente non si conosce la condizione strutturale. I due lastrici solari pignorati presentano una superficie commerciale totale pari a **6.746,00 mq** e sono collegati attraverso due corridoi pensili carrabili non ultimati. Il lastrico solare riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **77**, Ctg. "**lastrico solare**", cons. **3373 mq**, confina: a Nord con la part. 408 del fg. 119 del N.C.T. del Comune di Napoli (superficie scoperta), ad Est con il sub. 15 della part. 386 fg. 12 dell'N.C.E.U. del Comune di Napoli (deposito appartenente ad altro lotto di vendita), a Sud con le part. 386 e 378 del fg. 119 dell'N.C.T. del Comune di Napoli (area comune del complesso poligrafico e posti auto) e ad Ovest con altra porzione del lastrico solare. Il lastrico solare riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. PON, foglio **12**, particella **3** sub. **78**, Ctg. "**lastrico solare**", cons. **3373 mq**, confina: a Nord e ad Est con la part. 386 del fg. 119 dell'N.C.T. del Comune di Napoli (area comune del complesso poligrafico e posti auto), a Sud con la part. 432 del fg. 119 dell'N.C.T. del Comune di Napoli (area comune del complesso poligrafico) e ad Ovest con altra porzione del lastrico solare. Per gli immobili in vendita **non risulta presentata planimetria catastale**; dovrà essere, dunque, previsto il deposito della suddetta planimetria all'Agenzia delle Entrate mediante pratica DOCFA; vi sono **Licenza Edilizia n. 275 del 26/10/1984** e successive varianti e proroghe e **D.I.A. prot. n. 6 del 03/01/2006** e successiva D.I.A. n. **2013 del 23/10/2006**; ricadono in zona "**Bb**" - "**Espansione recente**", del P.R.G. di Napoli.

PREZZO BASE: per il prezzo a base d'asta del presente lotto si rimanda a successiva integrazione che la scrivente provvederà a redigere, a seguito di verifica delle strutture di collegamento tra i beni interessati, come da provvedimento del G.E. del 08/11/2018 (cfr. atti).

**Quesito "c":**

**Verificare la regolarità urbanistica del bene**

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **Mariavalentina Puca Giusti** di Torre Annunziata del **29/01/2007**, rep. n.**339**, racc. n.260, acquisito dalla scrivente presso lo studio del suddetto Notaio, è stato accertato che il complesso poligrafico in cui ricadono gli immobili di cui alla presente procedura, è stato realizzato in virtù di regolari concessioni edilizie rilasciate, a seguito di specifica richiesta del 1981, dal Comune di Napoli e precisamente (Cfr. All. C.2 – Atto

di compravendita Not. M. Puca Giusti del 29/01/2007):

1. Concessione Edilizia n. 275 del 26/10/1984;
2. Concessione Edilizia n. 237 del 09/07/1986 (voltura denominazione società istante);
3. Concessione Edilizia n. 34 del 16/02/1987 (proroga);
4. Concessione Edilizia n. 231 del 09/10/1987 (variante);
5. Concessione Edilizia n. 31 del 08/02/1989 (variante);
6. Concessione Edilizia n. 28 del 08/02/1993 (proroga);

tutte identificate dalla **pratica edilizia n. 156/81**

7. D.I.A. n. 6 del 03/01/2006 e successiva DIA n. **2013** del **23/10/2006**

(Cfr. All. E – Documentazione Ufficio Condono e Ufficio Tecnico Comune di Napoli).

La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a richiedere e ad acquisire, limitatamente a quanto disponibile nell'archivio dell'Ente, la suddetta documentazione, al fine di accertare la conformità dello stato attuale dei beni al progetto autorizzato, riscontrando quanto segue.

1. Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile accertare che la costruzione del complesso poligrafico nel quale ricadono i beni pignorati è stata autorizzata in origine con Concessione Edilizia n. 275 del **26/10/1984**. Tale provvedimento, rilasciato dal Comune di Napoli alla società *Industria del Legno Giuseppe ed Antonio Breglia S.p.A.*, prevedeva la costruzione di "due capannoni e di due palazzine alla via Agine 1150 in ampliamento all'industria esistente alla via Argine 827/829. Il progetto prevede la costruzione di due capannoni di altezza di m. 13,50 al colmo e la costruzione, ai due lati estremi, di due palazzine della altezza di m. 9,50 (...); i capannoni saranno collegati tra di loro all'altezza del primo piano mediante tre pensili aerei, coperti (...)".
2. In data **09/07/1986**, fatti salvi i diritti rilasciato con la Concessione Edilizia n. 275, il Comune di Napoli ha emesso la Concessione Edilizia n. 237 per la formalizzazione della voltura relativa alla denominazione della società istante, il cui nominativo veniva variato da *Industria del Legno Giuseppe ed Antonio Breglia S.p.A.* a *SPA Breglia*. Al riguardo, si ricorda che con Atto di costituzione e conferimento in società del Notaio Ugo De Cesare di Napoli del **12/04/1986** rep. n.26525, veniva costituita la società *SPA Breglia* tra la società *Industria del Legno Giuseppe ed Antonio Breglia S.p.A.* ed il dott. Carlo Migliardi e che con il suddetto atto, i beni pignorati conferivano nella società *SPA Breglia* di nuova costituzione (Cfr. quesito "a").
3. In data **16/02/1987**, a seguito di istanza del 30/10/1986 prot. n. 36499 della 6<sup>a</sup> Direzione del Comune di Napoli e visto il parere favorevole del Sub. Commissario ai LL.SS.TT. del 31/01/1987, è stata rilasciata alla *SPA Breglia* la Concessione Edilizia n. 34 a proroga della precedente n. 275 del 26/10/1984;
4. In data **09/10/1987**, è stata rilasciata alla *SPA Breglia* la Concessione Edilizia n. 231, quale variante in corso d'opera alla Concessione n. 275. Il progetto di cui alla variante prevedeva:

- *“la costruzione di una vasca interrata con relativa camera di manovra;*
- *la realizzazione di **tre corridoi di collegamento tra i due capannoni;***
- *la realizzazione della **copertura dei capannoni piana**, anziché a volta, con imposta a quota m. 11,50 (quota gronda) (...), **con destinazione a parcheggio** della relativa area di copertura raggiungibile mediante due rampe esterne ed estreme ad uno dei due capannoni”.*

5. In data **08/02/1989**, è stata rilasciata alla SPA Breglia la Concessione Edilizia n. 31, quale variante in corso d’opera alla Concessione n. 231. A differenza di quanto autorizzato con il titolo di cui al punto precedente, la variante prevedeva:

- *“la costruzione di una vasca interrata con relativa camera di manovra;*
- *la realizzazione di tre corridoi di collegamento tra i due capannoni;*
- *la realizzazione della copertura dei capannoni piana, anziché a volta, con copertura a quota m. **13,50**, con destinazione a parcheggio della relativa area di copertura raggiungibile mediante due rampe esterne ed estreme ad uno dei due capannoni, **nonché la costruzione dei torrini di copertura della cassa scale e montacarichi e ribaltamento di alcuni blocchi igienici”.***

6. In data **08/02/1993**, a seguito di istanza del 02/07/1990 prot. D.A.T. n. 012316 e vista l’autorizzazione del Sig. Assessore, è stata rilasciata alla SPA Breglia la Concessione Edilizia n. 28 a proroga della precedente n. 31 del 08/02/1989;

7. In data **03/01/2006**, è stata infine presentata una Denuncia di Inizio Attività al prot. n. 6/2006 ai sensi della L.R. n. 19 del 28/11/2001 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m. avente ad oggetto il *“Progetto per il frazionamento, la manutenzione ed il Risanamento igienico conservativo del complesso XXX sito in Napoli alla via Argine n. 1150”*, successivamente integrata con D.I.A. prot. n. 2013 del 23/10/2006. Nella relazione tecnica depositata in allegato alla D.I.A. in oggetto è riportato che, attesa l’intervenuta incompatibilità del complesso XXX con le nuove esigenze imprenditoriali, devono essere previste le seguenti opere:

- *“**il frazionamento dell’intero complesso immobiliare**, ferma restando la destinazione d’uso XXX, commerciale e di rappresentanza al fine di un più immediato e diversificato utilizzo;*
- *lavori di manutenzione straordinaria e di risanamento igienico sanitario;*
- *opere consequenziali per rendere le unità immobiliari ottenute agibili ed utilizzabili all’uso cui sono predisposte”.*

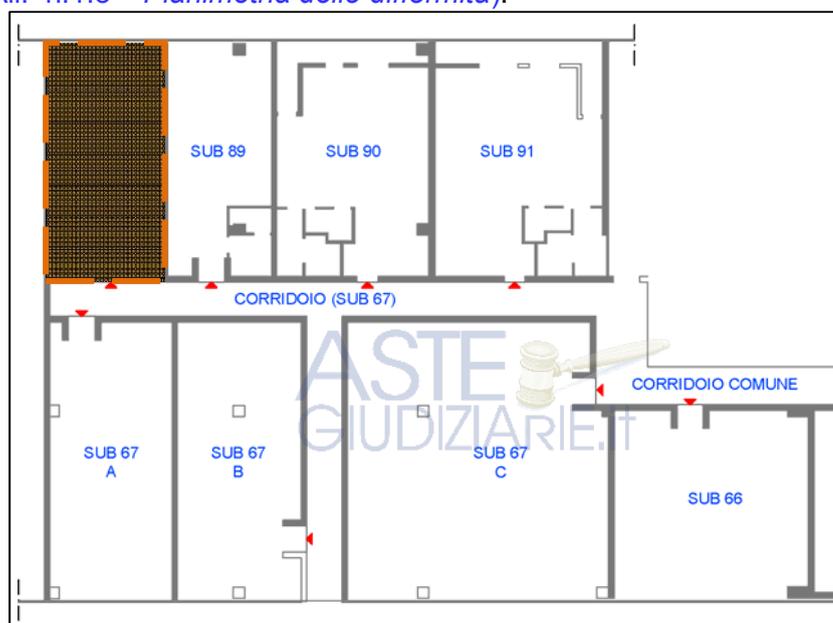
La D.I.A. in oggetto risulta presentata a nome del dott. Francesco Liguori, nella qualità di Presidente e legale rappresentante della XXXXX XXXXX XXXXX S.C.P.A., delegato dal legale rappresentante della società SPA Breglia, proprietaria del complesso XXX, in virtù di contratto preliminare di compravendita del 28/12/2005, stipulato tra le due società sopra citate ed allegato

alla pratica edilizia alla Tav. 8.

Come espressamente richiesto dal quesito del Magistrato, la scrivente ha effettuato, per ciascuno dei lotti individuati, un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate all'ultimo titolo autorizzativo di riferimento, che risulta essere la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per frazionamento prot. n. 6, del 03/01/2006, successivamente integrata con la D.I.A. prot. n. 2013 del 23/10/2006. Si precisa che unicamente per quanto concerne i lastrici solari, il cui frazionamento (presumibilmente perchè non comporta opere edilizie) non è menzionato nella suddetta D.I.A., si è ritenuto opportuno fare riferimento alla Concessione Edilizia in variante n. 231 del 09/10/1987, il cui progetto introduceva la realizzazione della copertura dei capannoni piana con destinazione a parcheggio e le rampe di collegamento alla stessa.

### **LOTTO 1**

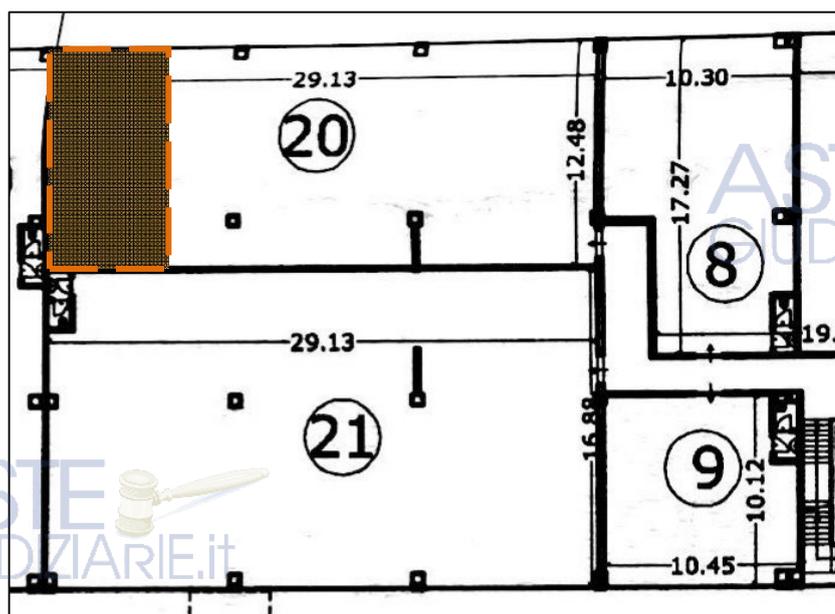
Per un'immediata comprensione si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella allegata al provvedimento autorizzativo del 2006 (Cfr. All. n.1.3 – *Planimetria delle difformità*).



Planimetria stato dei luoghi sub. 88 del 13/09/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Planimetria D.I.A. n. 2013 sub. 88 del 23/10/2006

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, è possibile osservare che l'ufficio risulta realizzato a seguito del **frazionamento** di un originario ambiente di maggiori dimensioni, contraddistinto dal n. 20 nella planimetria allegata alla D.I.A. e coincidente con l'ex sub. 58 (cfr. [All. D.5 - Elaborati planimetrici part 3 fg 12](#)). In aggiunta, è d'uopo evidenziare che allo stato attuale l'ufficio non è dotato di locale WC, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria allegata alla D.I.A. IPer sanare le suddette **difformità**, che non comportano un aumento volumetrico dell'immobile, è possibile prevedere la presentazione di una pratica **C.I.L.A. in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, i cui costi si stimano pari a € 1.925,16, come dettagliato nella tabella riportata di seguito:

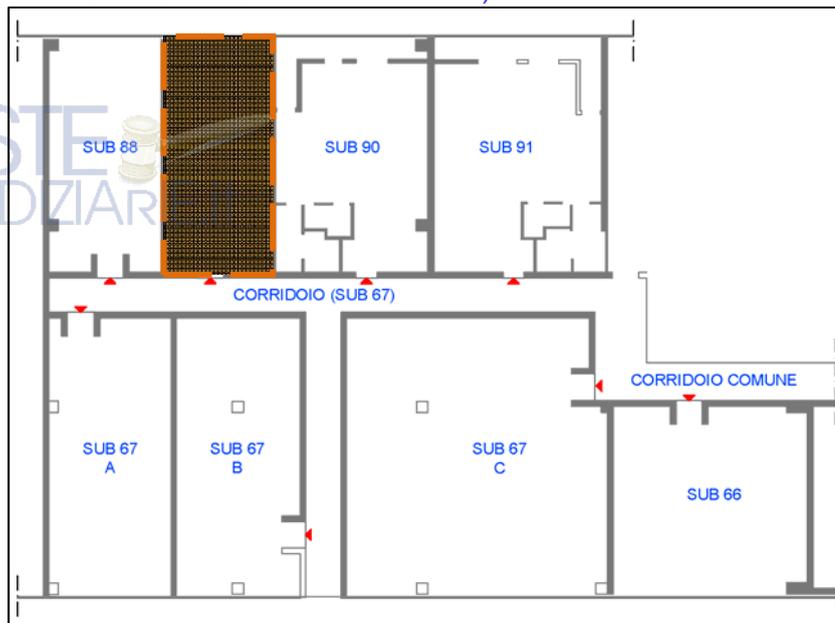
| REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SUB 88 |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| 1                                   | Tecnico abilitato per redazione pratica cila  | € 800,00          |
| 2                                   | Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico | € 1.000,00        |
| 3                                   | Diritti di segreteria Comune di Napoli  | € 125,16          |
| <b>TOTALE</b>                       |   | <b>€ 1.925,16</b> |

Per quanto concerne il sub. n. 7, si rappresenta che nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. sopracitata (Tav. 7), è indicato che “*si provvederà anche ad eseguire il frazionamento di parte dei piazzali che saranno accorpati, là dove necessario, alle unità derivate*”. Pertanto, sebbene il frazionamento di progetto non sia riportato nei grafici allegati al titolo urbanistico e, pertanto, non sia possibile effettuare un confronto con quanto rilevato in occasione degli accessi, si ritiene di poter considerare comunque urbanisticamente legittime le aree del complesso poligrafico destinate a parcheggio.

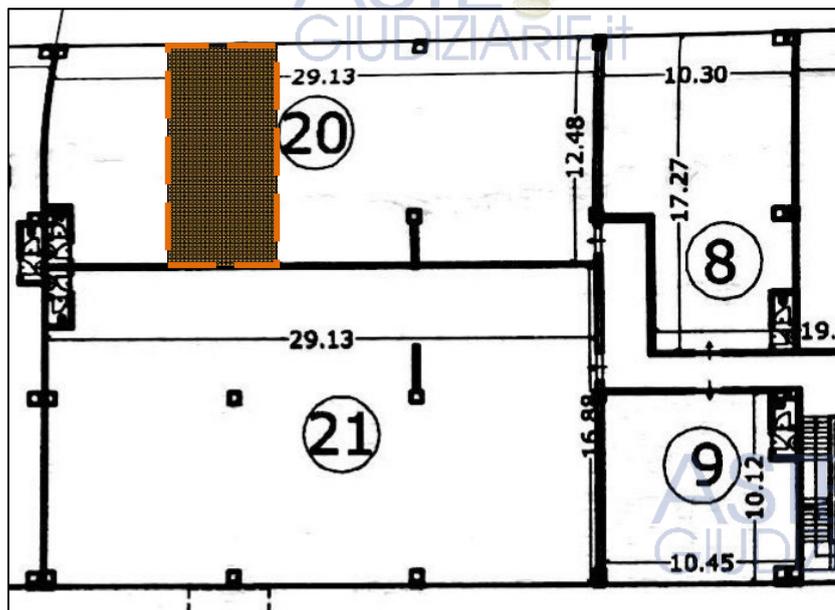
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che possa essere garantita la legittimità e la commerciabilità del lotto in questione.

## **LOTTO 2**

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella allegata al provvedimento autorizzativo del 2006 (Cfr. All. n.2.3 – *Planimetria delle difformità*).



Planimetria stato dei luoghi sub. 89 del 13/09/2018



Planimetria D.I.A. n. 2013 sub. 89 del 23/10/2006

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, è possibile osservare che l'ufficio risulta realizzato a seguito del **frazionamento** di un originario ambiente di maggiori dimensioni, contraddistinto dal n. 20 nella planimetria allegata alla D.I.A. e coincidente con l'ex sub. 58 (cfr.

All. D.5 - *Elaborati planimetrici part 3 fg 12*). In aggiunta, allo stato attuale l'ufficio è dotato di locale WC, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria allegata alla D.I.A. Per sanare le suddette **difformità**, che non comportano un aumento volumetrico dell'immobile, è possibile prevedere la presentazione di una pratica **C.I.L.A. in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, i cui costi si stimano pari a **€ 1.925,16**, come dettagliato nella tabella riportata di seguito:

| REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SUB 89 |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| 1                                   | Tecnico abilitato per redazione pratica cila  | € 800,00          |
| 2                                   | Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico | € 1.000,00        |
| 3                                   | Diritti di segreteria Comune di Napoli  | € 125,16          |
|                                     | <b>TOTALE</b>   | <b>€ 1.925,16</b> |

Per quanto concerne il sub. n. 8, invece, si rappresenta che nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. sopracitata (Tav. 7), è indicato che *“si provvederà anche ad eseguire il frazionamento di parte dei piazzali che saranno accorpati, là dove necessario, alle unità derivate”*. Pertanto, sebbene il frazionamento di progetto non sia riportato nei grafici allegati al titolo urbanistico e, pertanto, non sia possibile effettuare un confronto con quanto rilevato in occasione degli accessi, si ritiene di poter considerare comunque urbanisticamente legittime le aree del complesso poligrafico destinate a parcheggio.

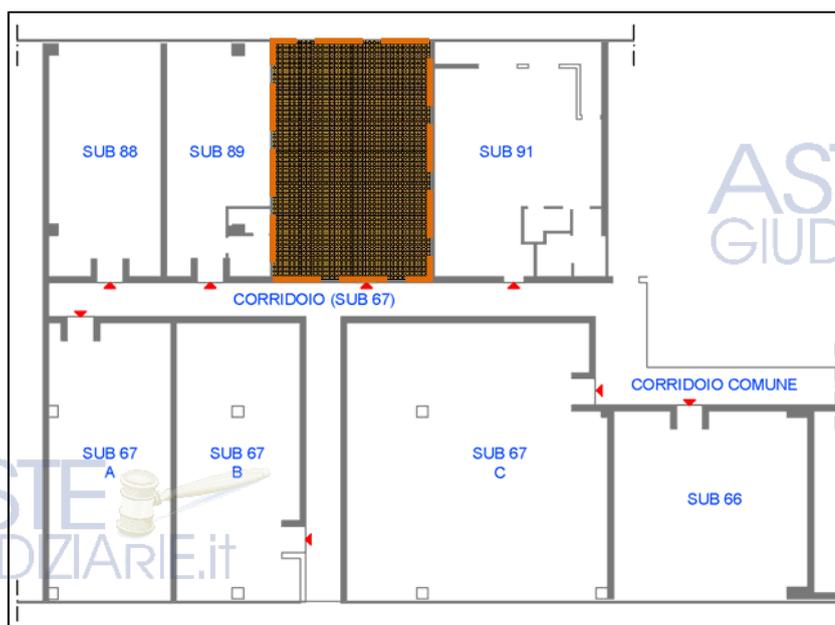
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che possa essere garantita la legittimità e la commerciabilità del lotto in questione.

### **LOTTO 3**

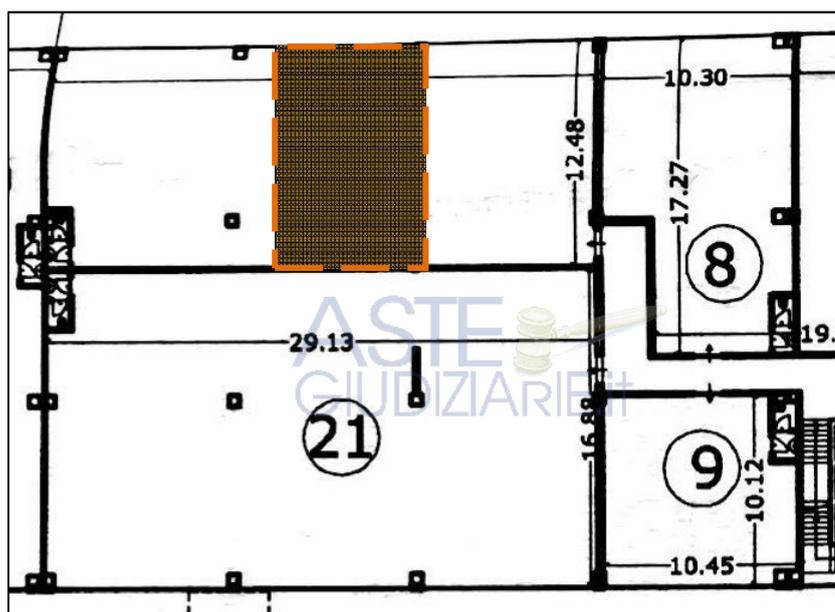
Per un'immediata comprensione si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella allegata al provvedimento autorizzativo del 2006 (Cfr. All. n.3.3 – *Planimetria delle difformità*).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Planimetria stato dei luoghi sub. 90 del 13/09/2018



Planimetria D.I.A. n. 2013 sub. 90 del 23/10/2006

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, è possibile osservare che l'ufficio risulta realizzato a seguito del **frazionamento** di un originario ambiente di maggiori dimensioni, contraddistinto dal n. 20 nella planimetria allegata alla D.I.A. e coincidente con l'ex sub. 58 (cfr. All. D.5 - *Elaborati planimetrici part 3 fg 12*). In aggiunta, allo stato attuale l'ufficio è dotato di locale WC e di una zona verandata, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria allegata alla D.I.A. Per sanare le suddette **difformità**, che non comportano un aumento volumetrico dell'immobile, è possibile prevedere la presentazione di una pratica **C.I.L.A. in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, i cui costi si stimano pari a € 1.925,16, come dettagliato nella tabella riportata di seguito:

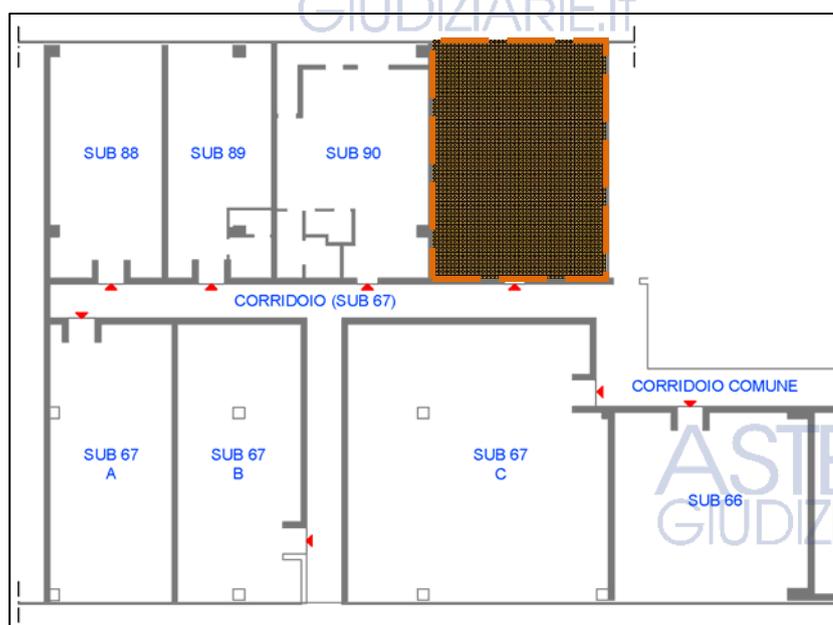
| REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SUB 90 |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| 1                                   | Tecnico abilitato per redazione pratica cila  | € 800,00          |
| 2                                   | Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico | € 1.000,00        |
| 3                                   | Diritti di segreteria Comune di Napoli  | € 125,16          |
|                                     | <b>TOTALE</b>   | <b>€ 1.925,16</b> |

Per quanto concerne il sub. n. 12, si rappresenta che nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. sopracitata (Tav. 7), è indicato che “*si provvederà anche ad eseguire il frazionamento di parte dei piazzali che saranno accorpati, là dove necessario, alle unità derivate*”. Pertanto, sebbene il frazionamento di progetto non sia riportato nei grafici allegati al titolo urbanistico e, pertanto, non sia possibile effettuare un confronto con quanto rilevato in occasione degli accessi, si ritiene di poter considerare comunque urbanisticamente legittime le aree del complesso poligrafico destinate a parcheggio.

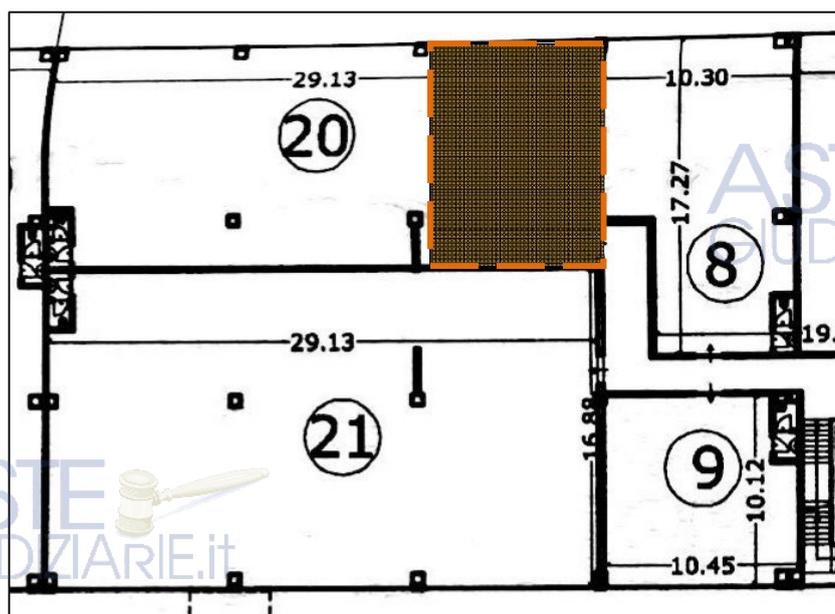
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che possa essere garantita la legittimità e la commerciabilità del lotto in questione.

#### **LOTTO 4**

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella allegata al provvedimento autorizzativo del 2006 (Cfr. All. n.4.3 – *Planimetria delle difformità*).



Planimetria stato dei luoghi sub. 91 del 13/09/2018



Planimetria D.I.A. n. 2013 sub. 91 del 23/10/2006

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, è possibile osservare che l'ufficio risulta realizzato a seguito del **frazionamento** di un originario ambiente di maggiori dimensioni, contraddistinto dal n. 20 nella planimetria allegata alla D.I.A. e coincidente con l'ex sub. 58. In aggiunta, allo stato attuale l'ufficio è dotato di locale WC e di una zona verandata, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria allegata alla D.I.A. Per sanare le suddette **difformità**, che non comportano un aumento volumetrico dell'immobile, è possibile prevedere la presentazione di una pratica **C.I.L.A. in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, i cui costi si stimano pari a € 1.925,16, come dettagliato nella tabella riportata di seguito:

| REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SUB 91 |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| 1                                   | Tecnico abilitato per redazione pratica cila  | € 800,00          |
| 2                                   | Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico | € 1.000,00        |
| 3                                   | Diritti di segreteria Comune di Napoli  | € 125,16          |
|                                     | <b>TOTALE</b>   | <b>€ 1.925,16</b> |

Per quanto concerne il sub. n. 13, invece, si rappresenta che nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. sopracitata (Tav. 7), è indicato che *“si provvederà anche ad eseguire il frazionamento di parte dei piazzali che saranno accorpati, là dove necessario, alle unità derivate”*. Pertanto, sebbene il frazionamento di progetto non sia riportato nei grafici allegati al titolo urbanistico e, pertanto, non sia possibile effettuare un confronto con quanto rilevato in occasione degli accessi, si ritiene di poter considerare comunque urbanisticamente legittime le aree del complesso poligrafico destinate a parcheggio.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che possa essere garantita la legittimità e la

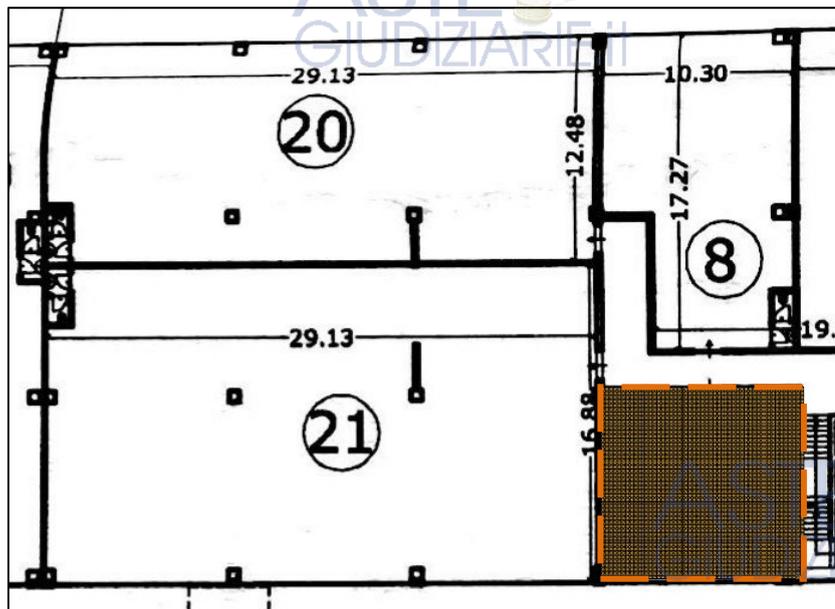
commerciabilità del lotto in questione.

### **LOTTO 5**

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella allegata al provvedimento autorizzativo del 2006 (Cfr. All. n.5.3 – *Planimetria delle difformità*).



Planimetria stato dei luoghi sub. 66 del 13/09/2018



Planimetria D.I.A. n. 2013 sub. 66 del 23/10/2006

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, è possibile osservare che l'ufficio non è dotato di locale WC, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria allegata alla D.I.A, nel quale è contraddistinto dal n. 9. Per sanare la suddetta **difformità**, che non comporta un

aumento volumetrico dell'immobile, è possibile prevedere la presentazione di una pratica **C.I.L.A. in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, i cui costi si stimano pari a € **1.925,16**, come dettagliato nella tabella riportata di seguito:

| REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SUB 66 |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| 1                                   | Tecnico abilitato per redazione pratica cila  | € 800,00          |
| 2                                   | Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico | € 1.000,00        |
| 3                                   | Diritti di segreteria Comune di Napoli  | € 125,16          |
| <b>TOTALE</b>                       |   | <b>€ 1.925,16</b> |

Per quanto concerne il sub. n. 18, si rappresenta che nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. sopracitata (Tav. 7), è indicato che “*si provvederà anche ad eseguire il frazionamento di parte dei piazzali che saranno accorpati, là dove necessario, alle unità derivate*”. Pertanto, sebbene il frazionamento di progetto non sia riportato nei grafici allegati al titolo urbanistico e, pertanto, non sia possibile effettuare un confronto con quanto rilevato in occasione degli accessi, si ritiene di poter considerare comunque urbanisticamente legittime le aree del complesso poligrafico destinate a parcheggio.

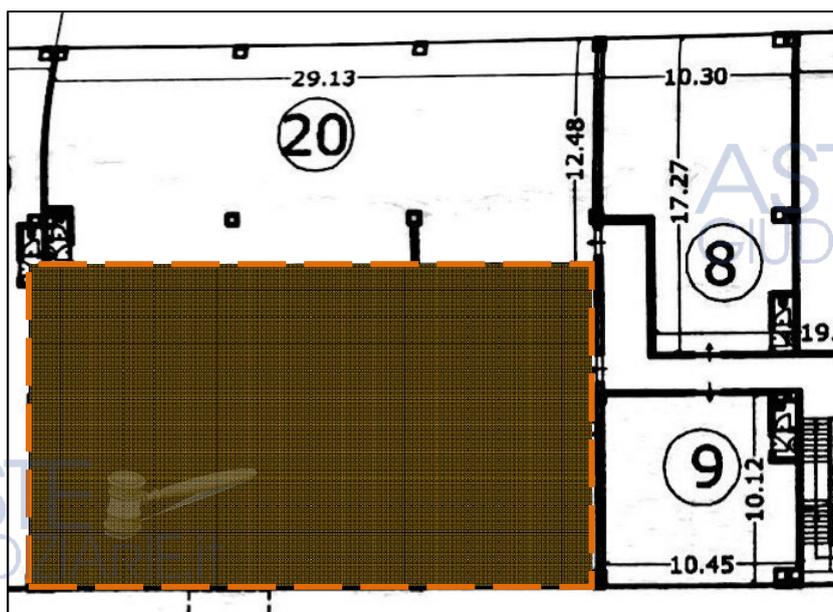
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che possa essere garantita la legittimità e la commerciabilità del lotto in questione.

### **LOTTO 6**

Per un'immediata comprensione si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella allegata al provvedimento autorizzativo del 2006 (Cfr. All. n.6.3 – *Planimetria delle difformità*).



Planimetria stato dei luoghi sub. 67 del 13/09/2018



Planimetria D.I.A. n. 2013 sub. 67 del 23/10/2006

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, è possibile osservare che gli uffici denominati 67a, 67b e 67c ed il corridoio che li collega, tutti catastalmente identificati con il sub. 67, risultano realizzati a seguito del frazionamento di un originario ambiente di maggiori dimensioni, contraddistinto dal n. 21 nella planimetria allegata alla D.I.A. Per sanare tale **difformità**, che non comporta un aumento volumetrico dell'immobile, è possibile prevedere la presentazione di una pratica **C.I.L.A. in sanatoria**, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli, i cui costi si stimano pari a € 2.625,16, come dettagliato nella tabella riportata di seguito:

| REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SUB 67 |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| 1                                   | Tecnico abilitato per redazione pratica cila  | € 1.500,00        |
| 2                                   | Sanzione del Comune di Napoli per esecuzione opere in assenza di titolo urbanistico | € 1.000,00        |
| 3                                   | Diritti di segreteria Comune di Napoli  | € 125,16          |
|                                     | <b>TOTALE</b>   | <b>€ 2.625,16</b> |

Per quanto concerne i sub. 9, 10 e 11, si rappresenta che nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. sopracitata (Tav. 7), è indicato che *“si provvederà anche ad eseguire il frazionamento di parte dei piazzali che saranno accorpati, là dove necessario, alle unità derivate”*. Pertanto, sebbene il frazionamento di progetto non sia riportato nei grafici allegati al titolo urbanistico e, pertanto, non sia possibile effettuare un confronto con quanto rilevato in occasione degli accessi, si ritiene di poter considerare comunque urbanisticamente legittime le aree del complesso poligrafico destinate a parcheggio.

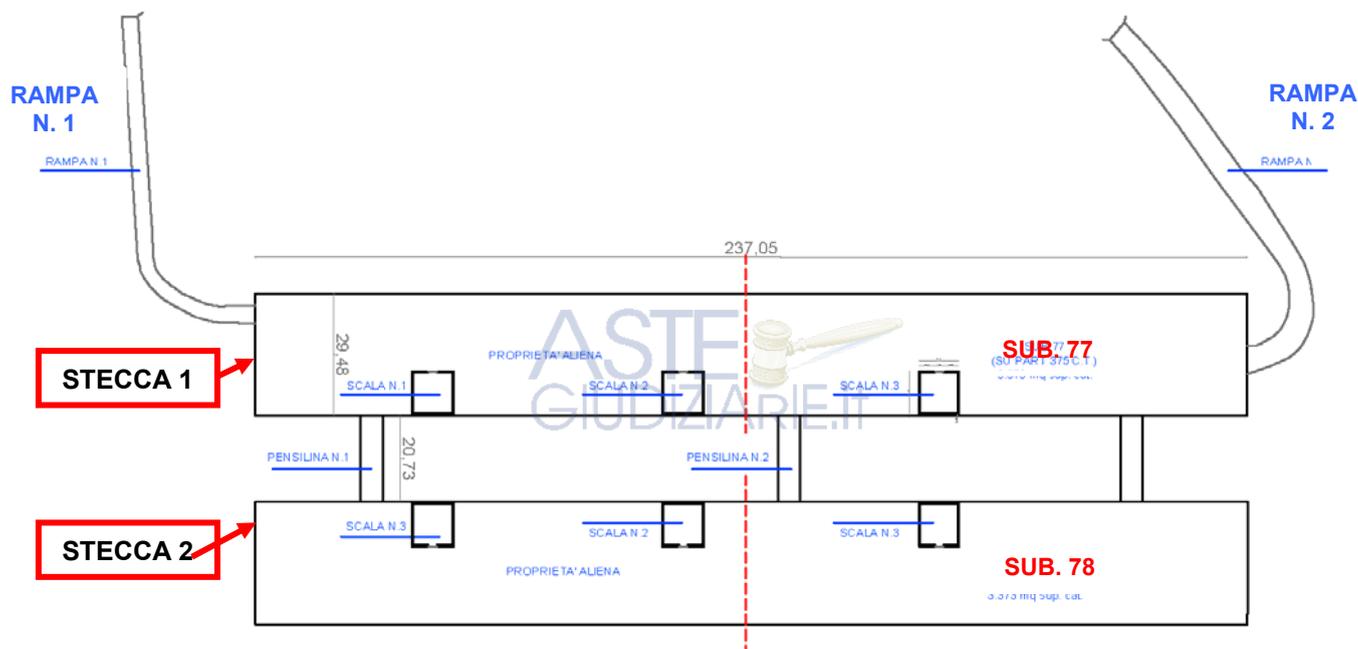
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che possa essere garantita la legittimità e la comerciabilità del lotto in questione.

## LOTTI 7, 8, e 9

Per quanto concerne i sub. 6 (lotto n. 7), 10 (lotto n. 8) e 11 (lotto n. 9), si rappresenta che nella Relazione Tecnica allegata alla D.I.A. sopracitata (Tav. 7), è indicato che “*si provvederà anche ad eseguire il frazionamento di parte dei piazzali che saranno accorpati, là dove necessario, alle unità derivate*”. Pertanto, sebbene il frazionamento di progetto non sia riportato nei grafici allegati al titolo urbanistico e, pertanto, non sia possibile effettuare un confronto con quanto rilevato in occasione degli accessi, si ritiene di poter considerare comunque urbanisticamente legittime le aree del complesso poligrafico destinate a parcheggio.

## LOTTO 10

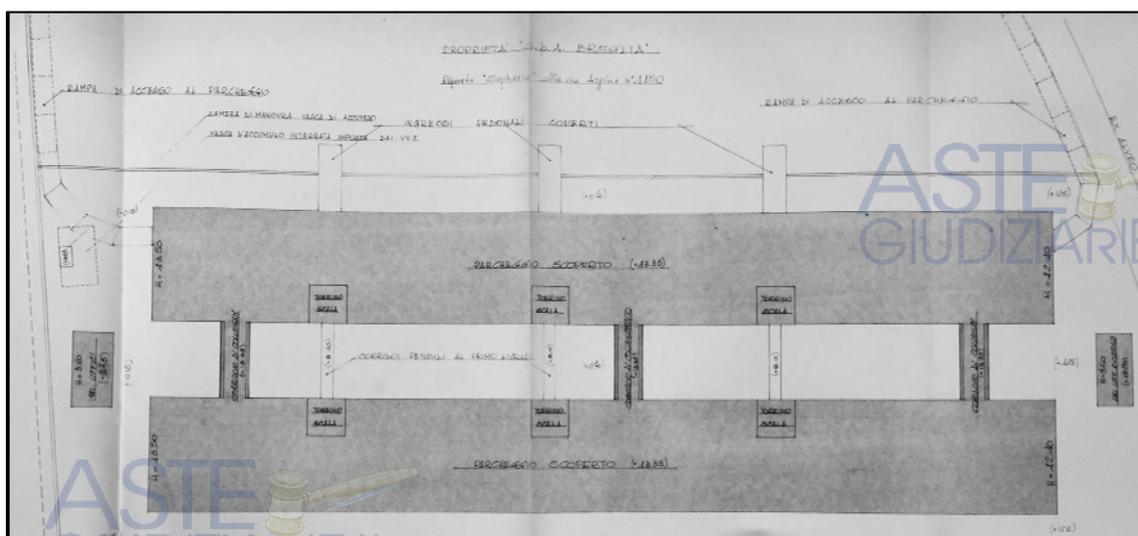
Per un'immediata comprensione si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo effettuato in data 13/09/2018, e quella allegata alla variante n. 231 del 09/10/1987 alla Concessione Edilizia n. 275 del 26/10/1984, che costituisce il titolo urbanistico di riferimento (Cfr. All. n.10.3 – *Planimetria delle difformità*).



Planimetria stato dei luoghi sub. 77 e 78 del 13/09/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Planimetria Concessione Edilizia in Variante n. 231 sub. 77 e 78 del 09/10/1987

Dal confronto tra le immagini sopra riportate, è possibile osservare una sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato dalla scrivente e quanto riportato nel titolo urbanistico. Quest'ultimo, difatti, riporta sia le rampe di accesso al terzo piano della stecca 1 che i corridoi pensili per il collegamento tra i due lastrici solari. Si evidenzia unicamente che né la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Variante n. 231 del 09/10/1987 né i grafici allegati ai titoli urbanistici successivi, riportano il frazionamento dei lastrici solari. In merito, si rappresenta comunque che non è necessario prevedere alcun onere di regolazione urbanistica.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che possa essere garantita la legittimità e la commerciabilità del lotto in questione.

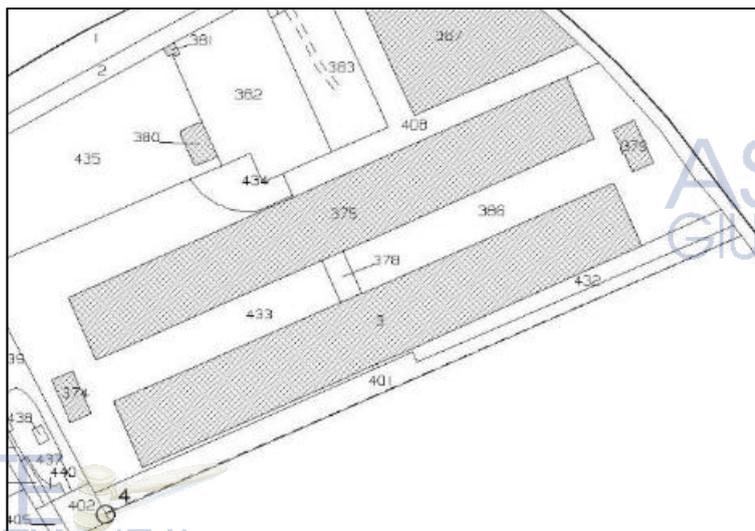
**Quesito "d":**

**Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.**

Dalle indagini effettuate presso il N.C.E.U. di Napoli e presso l'Agenzia del Demanio di Napoli, è stato accertato che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, la scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.







Estratto di mappa terreni fg 119 part 3, 375 e 386

**Quesito "e":**

**Indicare lo stato di possesso degli immobili**

Come evidenziato nella nota informativa depositata presso gli uffici di cancelleria in data 20/09/2018, in occasione degli accessi condotti, è stato accertato che **alcuni degli immobili pignorati risultavano occupati da materiale, automobili e/o attrezzature di proprietà terza** (Cfr. All. A – [Verbale di accesso](#)).

**LOTTO 1**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che l'ufficio appartenente al lotto 1, identificato catastalmente con il sub. 88, risultava libero e completamente vuoto, mentre la superficie destinata a parcheggio identificata catastalmente con il sub. 7, risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze (Cfr. All. A – [Verbali di accesso](#), All. n.1.4 - [Documentazione fotografica lotto 1](#)).

**LOTTO 2**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che l'ufficio appartenente al lotto 2, identificato catastalmente con il sub. 89, risultava libero e completamente vuoto, mentre la superficie destinata a parcheggio identificata catastalmente con il sub. 8, risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze e da un generatore elettrico a servizio di altra società con sede nel complesso poligrafico (Cfr. All. A – [Verbali di accesso](#), All. n.2.4 - [Documentazione fotografica lotto 2](#)).

**LOTTO 3**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che l'ufficio appartenente al lotto 3, identificato catastalmente con il sub. 90, risultava libero e completamente vuoto, mentre la superficie destinata a parcheggio identificata catastalmente con il sub. 12, risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze (Cfr. All. A – [Verbali di accesso](#), All. n.3.4 - [Documentazione fotografica lotto 3](#)).

#### **LOTTO 4**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che l'ufficio appartenente al lotto 4, identificato catastalmente con il sub. 91, risultava libero e completamente vuoto, mentre la superficie destinata a parcheggio identificata catastalmente con il sub. 13, risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze e da un generatore elettrico a servizio di altra società con sede nel complesso poligrafico (Cfr. All. A – *Verbali di accesso*, All. n.4.4 - *Documentazione fotografica lotto 4*).

#### **LOTTO 5**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che l'ufficio appartenente al lotto 5, identificato catastalmente con il sub. 66, risultava libero e completamente vuoto, mentre la superficie destinata a parcheggio identificata catastalmente con il sub. 18, risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze (Cfr. All. A – *Verbali di accesso*, All. n.5.4 - *Documentazione fotografica lotto 5*).

#### **LOTTO 6**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che l'ufficio appartenente al lotto 6, identificato catastalmente con il sub. 67 risulta frazionato in tre immobili indipendenti, denominati 67a, 67b e 67c, ed un corridoio per l'accesso agli stessi. Con riferimento allo stato di occupazione, si rappresenta che al momento dell'accesso, l'immobile 67a ed il corridoio risultavano liberi e completamente vuoti, mentre gli immobili 67b e 67c risultavano occupati da scatoloni e mobilio in stato di abbandono.

Per quanto concerne la superficie destinata a parcheggio, identificata catastalmente con i sub. 9, 10 ed 11, la stessa risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze (Cfr. All. A – *Verbali di accesso*, All. n.6.4 - *Documentazione fotografica lotto 6*).

#### **LOTTO 7**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che la superficie destinata a parcheggio identificata catastalmente con il sub. 6, risultava occupata, ancorché senza titolo, da una macchina di piccole dimensioni per la movimentazione di materiale ed utilizzata, senza titolo come area per la movimentazione della merce e per l'accesso all'immobile retrostante di proprietà di altra società con sede nel complesso poligrafico (Cfr. All. A – *Verbali di accesso*, All. n.7.4 - *Documentazione fotografica lotto 7*).

#### **LOTTO 8**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che la superficie destinata a parcheggio identificata catastalmente con il sub. 14, risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze e da contenitori per l'espletamento di attività produttive di altre società con sede nel complesso poligrafico (Cfr. All. A – *Verbali di accesso*, All. n.8.4 - *Documentazione fotografica lotto 8*).

## **LOTTO 9**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che la superficie destinata a stoccaggio merce identificata catastalmente con il sub. 15, risultava occupata, ancorché senza titolo, da automobili di proprietà terze e da diversi contenitori e macchinari destinati all'espletamento delle attività produttive della società "XXXXX Srl", come comunicato in sede di accesso dal Dott. Antonio Mario Fiorenza, in qualità di amministratore legale della suddetta società. Durante il sopralluogo è stata rilevata all'interno della superficie del sub. 15 anche la presenza di due strutture fisse prefabbricate di superficie pari a circa 25,0 e 10,0 mq, di proprietà della stessa società "XXXXX Srl", nonché i basamenti di tre dei piloni di sostegno della rampa di accesso al lastrico solare della stecca 1. Si rappresenta, infine, che nella porzione di immobile ubicata sul lato Sud dello stesso, è presente una recinzione che delimita un'area nella quale risulta ubicato un serbatoio recante la sigla "Q8". (Cfr. All. A – [Verbali di accesso, All. n.9.4 - Documentazione fotografica lotto 9](#)).

Si evidenzia, inoltre, che l'area scoperta che costituisce il presente lotto è dotata di muri perimetrali, recinzioni e cancelli, realizzati dalla società occupante "XXXXX Srl". Tali opere rendono la superficie pignorata indipendente rispetto agli immobili circostanti, ad eccezione del collegamento presente con l'adiacente sub. 2, area scoperta di proprietà della suddetta società occupante il sub. 15, e con i locali presenti al piano terra della stecca 1.

## **LOTTO 10**

In occasione degli accessi condotti, è stato accertato che i lastrici solari che costituiscono il lotto 10, catastalmente identificati con i sub. 77 e 78, risultavano parzialmente occupati da alcune unità esterne di sistemi di condizionamento di proprietà di terzi (Cfr. All. A – [Verbali di accesso, All. n.10.4 - Documentazione fotografica lotto 10](#)).

### ***Quesito "f":***

***Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene***

Dalla lettura degli atti e dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati (Cfr. All. nn.1.1-10.1 - [Ispezioni ipotecarie, All. G - Documentazione Amministratore](#)):

- non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento (13/10/2017);
- secondo quanto riportato nel Regolamento di Condominio, sussiste una servitù di passaggio attiva gravante sul viale di accesso al complesso, composto dalle particelle di cui ai sub 34, 13, 82, del foglio 12 particella 3 SEZ PON, di proprietà della Nest S.r.l., e ai sub 8 e 25 di proprietà della SIAD S.r.l.; tali particelle risultano in servitù ai condomini. Tale diritto veniva costituito con atto compravendita del **Notaio Mariavalentina Puca Giusti** del **29/01/2007** rep. n. 339, racc n. 260, nel quale è riportato che "*La IDIS S.p.a. concede inoltre alla XXXXX XXXXX XXXXX S.c.p.a. servitù perpetua*

di passaggio, notturna, pedonale e carrabile sulle aree contraddistinte censite nel catasto fabbricati del Comune di Napoli sezione PON foglio 12, P.IIa 3, subalterni 37, 34 e 13”.

- non sussistono formalità ipotecarie ad eccezione di quelle relative alla presente procedura;
- non sussistono domande giudiziali e giudizi in corso.

Inoltre, per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici, i vincoli urbanistici e/o amministrativi (Cfr. All. F – *Grafici di inquadramento*), per i beni in questione:

- non risultano vincoli geomorfologici ed archeologici;
- sussistono i vincoli per l’ “Area di rispetto coste e corpi idrici” di cui all’art. 142 del D.Lgs 42/2004;
- sussistono i vincoli sull’altezza dei manufatti poiché gli immobili ricadono in zona di tutela “Superficie conica – pendenza 1:20” di cui alla Legge 58/1963 “Vincolo aeroporto”;
- non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- non sussistono sequestri penali ed amministrativi;
- non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per il complesso poligrafico in cui ricadono i cespiti oggetto di esecuzione sussistono un Amministrazione Condominiale ed un Regolamento di Condominio; per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, da informazioni assunte dall’Amministratore è stato accertato che sussistono oneri insoluti di natura condominiale, relativi agli ultimi due anni antecedenti alla data della presente perizia, a carico della società debitrice per un importo complessivo pari a € 1.380,00 (Cfr. All. G – *Documentazione amministratore*).

Secondo quanto comunicato dall’Amministratore, la suddetta morosità è relativa agli immobili identificati con i sub. 66 e 67, che però sono considerati quale immobile unico nelle tabelle millesimali. Pertanto, il debito, che resterà a carico degli eventuali acquirenti, è stato suddiviso in proporzione alla superficie lorda dei due subalterni:

- Lotto n. 5 (sub. 66) – Sup. lorda 107,80 mq: **€ 243,00**
- Lotto n. 6 (sub. 67) – Sup. lorda 504,21 mq: **€ 1.137,00**

L’Amministratore per le vie brevi informava, altresì la scrivente, di un eventuale contenzioso nel quale il condominio è convenuto, tuttavia non sono state fornite ulteriori notizie in merito.

#### **Quesito "g":**

##### ***Dare atto dell’importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione***

Per quanto riguarda l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie già deliberate ed eventuali spese condominiali non pagate negli **ultimi due anni (2016-2018)**, da informazioni assunte dall’Amministratore del Condominio, è stato accertato che alla data del 30/10/2018:

- la quota condominiale annuale su preventivo dei soli costi gestionali è di circa **€ 500,00**;

- non sussistono spese straordinarie già deliberate insolte;
- sussistono oneri condominiali ordinari insoluti relativamente agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, per un importo complessivo, che resterà a carico degli acquirenti, pari a € 1.380,00 (Cfr. All. G - Documentazione amministratore), così suddiviso (Cfr. quesito "f"):

- Lotto n. 5 (sub. 66) – Sup. lorda 107,80 mq: **€ 243,00**
- Lotto n. 6 (sub. 67) – Sup. lorda 504,21 mq: **€ 1.137,00**

Non sussistono procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Per completezza di informazioni, si rappresenta che l'Amministratore ha comunicato che sussiste un contratto, stipulato in data 01/12/2016 con durata pari a due anni (e, dunque, in scadenza al 01/12/2018), per un incarico di vigilanza tra la società System Security Army Srl ed il Condominio "XXXXX XXXXX". In particolare, l'oggetto del contratto è un servizio di portierato attuato da un operatore nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 18.00 alle ore 07.00 e nei giorni di sabato, domenica e festivi h24.

#### **Quesito "h":**

##### **Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dalla lettura degli atti della procedura e dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- 1) non sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni, oltre il presente pignoramento (Cfr. All. 1.1-10.1 - Ispezioni ipotecarie);
- 2) non sussistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sussiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale trascritto sui beni oggetto di esecuzione, in quanto gli stessi risultano essere di proprietà di una società;
- 4) non sussistono altri pesi (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Pertanto, sarà unicamente regolarizzata, a cura e spese della procedura, la cancellazione della trascrizione del pignoramento (Cfr. All. x.1 - Ispezioni ipotecarie e quesito "i").

Si ribadisce, infine, che, relativamente all'immobile sub. 15 assegnato al lotto di vendita n. 9, sussiste contratto preliminare di compravendita tra la società debitrice e la società "XXXXX Srl", secondo quanto dichiarato, in occasione del secondo accesso ai luoghi di procedura, avvenuto in data 07/09/2018, dal dott. xxx, in qualità di Amministratore legale della suddetta società.

#### **Quesito "i":**

##### **Valutare complessivamente i beni**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo di mercato, al quale i beni potranno essere venduti, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la

destinazione d'uso dei beni, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicenze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e quelle contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

**La stima analitica** del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Atteso che né l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) né il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli riportano specifiche quotazioni per immobili destinati ad "uffici" e "posti auto" nella zona in cui sono ubicati i beni pignorati, per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. H - Banca dati quotazioni immobiliari):

- sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) - Servizi e valutazioni immobiliari nazionali;
- valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

**La stima sintetica** è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Napoli oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Napoli, nonché avendo consultato le medesime banche dati indicate per la stima analitica.

Per quanto concerne le quotazioni di riferimento derivanti dalle indagini di mercato condotte dalla scrivente, per i lotti 1-6, per maggiore chiarezza si riportano di seguito due tabelle, l'una riferita alle quotazioni relative alla vendita e l'altra riferita ai canoni di locazione, nelle quali, per ciascun annuncio immobiliare, è stato determinato un prezzo unitario, opportunamente decurtato di una percentuale variabile, funzione delle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento. Si precisa che in questa fase preliminare non si è tenuto conto della differenza tra lo stato di conservazione e le finiture degli uffici quotati rispetto a quelli oggetto di pignoramento; per tali caratteristiche, si provvederà ad applicare specifiche maggiorazioni e/o decurtazioni agli importi stimati per ciascun lotto di vendita.

| Quotazioni di riferimento affitto |                            |                 |            |                        |   |                                |                          |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------|------------|------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| Agenzia                           | Indirizzo                  | Superficie (mq) | Prezzo (€) | Prezzo unitario (€/mq) | Differenza con i beni oggetto di pignoramento | Decurtazione                   | Importo decurtato (€/mq) |
| Idealista.it                      | Via Rep. Marinare - Barra  | 110             | 660        | 6,0                    | A/C e doppi vetri                             | 0,90                           | 5,4                      |
| Tecnocasa.it                      | Via Palazziello - Volla    | 76              | 560        | 7,4                    | Liberò parcheggio                             | 0,90                           | 6,6                      |
| Idealista.it                      | Via Ferrante Imbarato - NA | 180             | 800        | 4,4                    | Ascensore                                     | 0,95                           | 4,2                      |
| Tecnocasa.it                      | Via Palazziello - Volla    | 195             | 1400       | 7,2                    | Riscaldamento e ascensore                     | 0,85                           | 6,1                      |
| Immobiliare.it                    | Via Verdi - Volla          | 80              | 600        | 7,5                    | Allarme                                       | 0,90                           | 6,8                      |
|                                   |                            |                 |            |                        |   | <b>Quotazione media (€/mq)</b> | <b>5,8</b>               |

| Quotazioni di riferimento vendita |                          |                 |            |                        |   |                                |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|------------|------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| Agenzia                           | Indirizzo                | Superficie (mq) | Prezzo (€) | Prezzo unitario (€/mq) | Differenza con i beni oggetto di pignoramento | Decurtazione                   | Importo decurtato (€/mq) |
| Immobiliare.it                    | Via Napoli - Ponticelli  | 80              | 95000      | 1188                   | Riscaldamento                                 | 0,95                           | 1128,1                   |
| Immobiliare.it                    | Via Ferrante Imbarato NA | 500             | 500000     | 1000                   | Allarme, riscaldamento, ascensore             | 0,85                           | 850,0                    |
| Immobiliare.it                    | Napoli Est               | 90              | 140000     | 1556                   | Allarme, riscaldamento, ascensore             | 0,85                           | 1322,2                   |
| Casa.it                           | Via Napoli - Casalnuovo  | 85              | 140000     | 1647                   | A/C, riscaldamento, ascensore, centro comm.   | 0,80                           | 1317,6                   |
|                                   |                          |                 |            |                        |   | <b>Quotazione media (€/mq)</b> | <b>1154,5</b>            |

Con riferimento ai lotti nn. 7 e 8, composti esclusivamente da aree destinate a "posti auto", non sono state riscontrate valide quotazioni di riferimento nelle indagini di mercato condotte, né consultando l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli. Pertanto, si è fatto riferimento esclusivamente alle quotazioni riportate sul sopracitato sito web *borsinoimmobiliare.it*.

Infine, per quanto concerne il lotto n. 9, composto più propriamente da un'area scoperta di stoccaggio, si rappresenta che non è stato possibile ritrovare alcuna quotazione di mercato per immobili simili a quello in vendita né consultando l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli ed il sito web *borsinoimmobiliare.it*, né interrogando numerose agenzie immobiliari operanti sul territorio di Napoli. Per questo motivo, la scrivente si è recata personalmente presso gli Uffici dell'Agenda delle Entrate, dove i tecnici hanno comunicato, ancorché soltanto per le vie brevi, che il valore di mercato di un'area di stoccaggio scoperta, ubicata nella medesima zona di quella pignorata, può aggirarsi attorno ai 100€/mq.

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per i beni pignorati.

### **LOTTO 1 (SUB 88+SUB 7)**

Stima analitica. Il lotto n. 1 è costituito da un ufficio (cat. catastale A/10 - "Uffici e studi privati") al quale è stata assegnata un'area esterna di pertinenza destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"), per una superficie commerciale complessiva pari a 92,89 mq. Nella particolare zona in cui si trovano i suddetti beni, il sito web *borsinoimmobiliare.it* riporta specifiche quotazioni per uffici (Cfr. All. H - Banca dati quotazioni immobiliari), che sono state mediate con il valore medio delle quotazioni riscontrate dalla scrivente, conducendo specifiche indagini di mercato. In particolare, il **canone** di un ufficio avente una superficie commerciale di circa **92,89 mq** può:

- per il sito web *borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra € 279,00 e € 465,00 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai € 539,40 mensili.

Considerando un valore medio tra i suddetti valori, si ottiene un importo di € 410,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.920,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.444,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano, disponibilità di parcheggi, grado di rifinitura, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria...).

| <b>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</b> | <b>incrementi/decrementi</b> |
|--|------------------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                                  | ± 0,22 %                     |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                          | ± 0,28 %                     |
| Qualificazione dell'ambiente esterno   | ± 0,18 %                     |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                            | ± 0,8 %                      |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio              | ± 0,6 %                      |
| Caratteristiche di panoramicità  | ± 0,36 %                     |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                                   | ± 0,20 %                     |
| Quota rispetto al piano stradale   | ± 0,08 %                     |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                               | ± 0,06 %                     |
| Grado di rifinitura interna ed esterna   | ± 0,16 %                     |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                              | ± 0,12 %                     |
| Età dell'edificio  | ± 0,10 %                     |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti   | ± 0,06 %                     |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione                     | ± 0,04 %                     |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,33% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,33%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Occorre evidenziare, tuttavia, che la suddetta tabella si riferisce comunque ad un immobile in condizioni ordinarie; al contrario, si ricorda che l'immobile oggetto del presente lotto si presenta allo stato "rustico" (non presenta intonaco, pavimentazioni né porte e infissi) e che, come comunicato per le vie brevi dall'Amministratore di Condominio, lo stesso non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici. Per tenere conto di tali condizioni, si ritiene opportuno applicare, oltre al saggio di capitalizzazione, un'ulteriore decurtazione del 15%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = (\text{€ } 3.444,00 / 0,0433) * 0,85 = \text{circa € } 67.900,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it* e quelle derivanti dalle indagini di mercato condotte dalla scrivente.

Secondo le banche dati citate il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può:

- per il sito web *borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra 1.147,00 €/mq e 1.761 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai 1.155,00 €/mq.

Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 92,89 mq, si ottiene un valore di mercato pari a 106.900,00 €/mq. Considerando che lo stato di conservazione dell'immobile oggetto del presente lotto risulta essere "pessimo", che l'ufficio si presenta allo stato "rustico", che l'immobile non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 35% al valore sopra ricavato. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a circa **€ 69.600,00**.

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 67.900,00 + \text{€ } 69.600,00) / 2 = \text{circa € } 68.750,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato - lotto n.1**

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa **740,00 €/mq**.

\* \* \* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);

- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di **occupazione** (0% - si precisa che, sebbene in occasione degli accessi sia stato verificato che alcune automobili di proprietà terza occupavano i posti auto in oggetto, non si ritiene necessario applicare alcun coefficiente correttivo, in quanto le autovetture sono facilmente rimovibili anche forzatamente);
- d) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- e) l'assenza di **spese condominiali** insolute;
- f) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (€ 1.925,16);
- g) l'assenza di **oneri per regolarizzazioni catastali** per il bene in questione;

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 66.820,00$$

**valore di mercato del cespite pignorato - lotto n.1**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- h) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
  - **le modalità fiscali** tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
  - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
  - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{\text{asta}} = \text{€ } 63.000,00$$

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n.1**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| <b>LOTTO 1: UFFICIO SUB. 88 E POSTO AUTO SUB. 7<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |  |                       |
|---|--|-----------------------|
|   | superficie commerciale ufficio e posti auto di pertinenza  | <b>92,89 mq</b>       |
|   | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- <u>saggio di capitalizzazione</u> e decurtazione del 15% (stima analitica)<br>- decurtazione del 35% (stima sintetica)  | € 68.750,00           |
|   | valore a €/mq  | ca 740,00 €/mq        |
| a)  | assenza di contratti di locazione  | 0%                    |
| b)  | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)  | 0%                    |
| c)  | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>  | 0%                    |
| d)  | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura  | nessuno               |
| e)  | spese condominiali insolute negli ultimi due anni  | nessuna               |
| f)  | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)   | <b>€ 1.925,16</b>     |
| g)  | oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)   | nessuno               |
|   | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>  | <b>€ 66.820,00</b>    |
|   | valore a €/mq  | <b>ca 714,00 €/mq</b> |
| h)  | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | <b>- 5%</b>           |
| i)  | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>  | <b>€ 63.000,00</b>    |
| j)  | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00   | <b>€ 429,00</b>       |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

### **LOTTO 2 (SUB 89+SUB 8)**

**Stima analitica.** Il lotto n. 2 è costituito da un ufficio (cat. catastale A/10 - "Uffici e studi privati") al quale è stata assegnata un'area esterna di pertinenza destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"), per una superficie commerciale complessiva pari a 93,38 mq. Nella particolare zona in cui si trovano i suddetti beni, il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) riporta specifiche quotazioni per uffici (Cfr. All. H - Banca

*dati quotazioni immobiliari*), che sono state mediate con il valore medio delle quotazioni riscontrate dalla scrivente, conducendo specifiche indagini di mercato. In particolare, il **canone** di un ufficio avente una superficie commerciale di circa **93,38 mq** può:

- per il sito web *borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra € 280,00 e € 470,00 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai € 541,60 mensili.

Considerando un valore medio tra i suddetti valori, si ottiene un importo di € 410,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.920,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.444,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano, disponibilità di parcheggi, grado di rifinitura, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria...).

| <b>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</b> | <b>incrementi/ decrementi</b> |
|--|-------------------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                                  | ± 0,22 %                      |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                          | ± 0,28 %                      |
| Qualificazione dell'ambiente esterno   | ± 0,18 %                      |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                            | ± 0,8 %                       |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio              | ± 0,6 %                       |
| Caratteristiche di panoramicità  | ± 0,36 %                      |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                                   | ± 0,20 %                      |
| Quota rispetto al piano stradale   | ± 0,08 %                      |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                               | ± 0,06 %                      |
| Grado di rifinitura interna ed esterna   | ± 0,16 %                      |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                              | ± 0,12 %                      |
| Età dell'edificio  | ± 0,10 %                      |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti   | ± 0,06 %                      |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione                     | ± 0,04 %                      |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,33% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,33%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Occorre evidenziare, tuttavia, che la suddetta tabella si riferisce comunque ad un immobile in condizioni ordinarie; al contrario, si ricorda che l'immobile oggetto del presente lotto si presenta allo stato "rustico" (non presenta intonaco, pavimentazioni né porte e infissi) e che, come comunicato per le vie brevi dall'Amministratore di Condominio, lo stesso non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici. Per tenere conto di tali condizioni, si ritiene opportuno applicare, oltre al saggio di capitalizzazione, un'ulteriore decurtazione del 15%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = (\text{€ } 3.444,00 / 0,0433) * 0,85 = \text{circa € } 67.900,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it* e quelle derivanti dalle indagini di mercato condotte dalla scrivente.

Secondo le banche dati citate il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può:

- per il sito web *borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra 1.147,00 €/mq e 1.761 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai 1.155,00 €/mq.

Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 93,38 mq, si ottiene un valore di mercato pari a 107.480,00 €/mq. Considerando che lo stato di conservazione dell'immobile oggetto del presente lotto risulta essere "pessimo", che l'ufficio si presenta allo stato "rustico", che l'immobile non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 35% al valore sopra ricavato. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a circa **€ 69.800,00**.

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 67.900,00 + \text{€ } 69.800,00) / 2 = \text{circa € } 68.850,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato - lotto n.2**

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa **737,00 €/mq**.

\* \* \* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- i) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- j) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- k) adeguamento per stato di **occupazione** (0% - si precisa che, sebbene in occasione degli accessi sia stato verificato che alcune automobili e un gruppo elettrogeno di proprietà terza occupavano i posti auto in oggetto, non si ritiene necessario applicare alcun coefficiente correttivo, in quanto i suddetti elementi sono facilmente rimovibili anche forzatamente);
- l) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- m) l'assenza di **spese condominiali** insolute;
- n) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (€ 1.925,16);
- o) l'assenza di oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione;

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

$$V_{m \text{ bene}} = € 66.920,00$$

**valore di mercato del cespite pignorato - lotto n.2**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$$V_{asta} = € 63.600,00$$

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n.2**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 2: UFFICIO SUB. 89 E POSTI AUTO SUB. 8<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |   |                       |
|---|---|-----------------------|
|   | superficie commerciale ufficio e posti auto di pertinenza   | <b>93,38 mq</b>       |
|   | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- <u>saggio di capitalizzazione</u> e decurtazione del 15% (stima analitica)<br>- decurtazione del 35% (stima sintetica)   | € 68.850,00           |
|   | valore a €/mq   | ca 737,00 €/mq        |
| a)  | assenza di contratti di locazione   | 0%                    |
| b)  | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)   | 0%                    |
| c)  | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>   | 0%                    |
| d)  | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura   | nessuno               |
| e)  | spese condominiali insolute negli ultimi due anni   | nessuna               |
| f)  | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)  | <b>€ 1.925,16</b>     |
| g)  | oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)  | nessuno               |
|   | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>   | <b>€ 66.920,00</b>    |
|   | valore a €/mq   | <b>ca 717,00 €/mq</b> |
| h)  | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | <b>- 5%</b>           |
| i)  | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>   | <b>€ 63.600,00</b>    |
| j)  | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00  | <b>€ 429,00</b>       |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

### **LOTTO 3 (SUB 90 +SUB 12)**

Stima analitica. Il lotto n. 3 è costituito da un ufficio (cat. catastale A/10 - "Uffici e studi privati") al quale è stata assegnata un'area esterna di pertinenza destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"), per una superficie

commerciale complessiva pari a 114,89 mq. Nella particolare zona in cui si trovano i suddetti beni, il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) riporta specifiche quotazioni per uffici (Cfr. All. H - Banca dati quotazioni immobiliari), che sono state mediate con il valore medio delle quotazioni riscontrate dalla scrivente, conducendo specifiche indagini di mercato. In particolare, il canone di un ufficio avente una superficie commerciale di circa **114,89 mq** può:

- per il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it), per uffici, essere compreso tra € 345,00 e € 575,00 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai € 666,40 mensili.

Considerando un valore medio tra i suddetti valori, si ottiene un importo di € 510,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 6.120,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 4.284,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano, disponibilità di parcheggi, grado di rifinitura, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria...).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio | incrementi/<br>decrementi |
|---|---------------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                           | ± 0,22 %                  |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                   | ± 0,28 %                  |
| Qualificazione dell'ambiente esterno                                      | ± 0,18 %                  |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                     | ± 0,8 %                   |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio       | ± 0,6 %                   |
| Caratteristiche di panoramicità   | ± 0,36 %                  |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                            | ± 0,20 %                  |
| Quota rispetto al piano stradale  | ± 0,08 %                  |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                        | ± 0,06 %                  |
| Grado di rifinitura interna ed esterna                                    | ± 0,16 %                  |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                       | ± 0,12 %                  |
| Età dell'edificio   | ± 0,10 %                  |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti                                    | ± 0,06 %                  |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione              | ± 0,04 %                  |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,33% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,33%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Occorre evidenziare, tuttavia, che la suddetta tabella si riferisce comunque ad un immobile in condizioni ordinarie; al contrario, si ricorda che l'immobile oggetto del presente lotto si presenta allo stato "rustico" (non presenta intonaco, pavimentazioni né porte e infissi) e che, come comunicato per le vie brevi dall'Amministratore di Condominio, lo stesso non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici. Per tenere conto di tali condizioni, si ritiene opportuno applicare, oltre al saggio di capitalizzazione, un'ulteriore decurtazione del 15%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = (\text{€ } 4.284,00 / 0,0433) * 0,85 = \text{circa € } 83.420,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito *web borsinoimmobiliare.it* e quelle derivanti dalle indagini di mercato condotte dalla scrivente.

Secondo le banche dati citate il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può:

- per il sito *web borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra 1.147,00 €/mq e 1.761 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai 1.155,00 €/mq.

Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 114,89 mq, si ottiene un valore di mercato pari a 132.240,00 €/mq. Considerando che lo stato di conservazione dell'immobile oggetto del presente lotto risulta essere "pessimo", che l'ufficio si presenta allo stato "rustico", che l'immobile non presenta i

collegamenti idrici, fognari ed elettrici, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 35% al valore sopra ricavato. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a circa **€ 85.900,00**.

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 83.420,00 + \text{€ } 85.900,00) / 2 = \text{circa € } \mathbf{84.660,00}$$

### **valore di mercato del lotto pignorato - lotto n.3**

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa **737,00 €/mq.**

\* \* \* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di **occupazione** (0% - si precisa che, sebbene in occasione degli accessi sia stato verificato che alcune automobili di proprietà terza occupavano i posti auto in oggetto, non si ritiene necessario applicare alcun coefficiente correttivo, in quanto le autovetture sono facilmente rimovibili anche forzatamente);
- d) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- e) l'assenza di **spese condominiali** insolute;
- f) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (€ 1.925,16);
- g) l'assenza di oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione;

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

|   |
|---|
| $V_{m \text{ bene}} = \text{€ } \mathbf{82.730,00}$ |
|---|

### **valore di mercato del cespite pignorato lotto n.3**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 78.600,00$

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n.3**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 3: UFFICIO SUB. 90 E POSTI AUTO SUB. 12<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |   |                       |
|--|---|-----------------------|
|  | superficie commerciale ufficio e posti auto di pertinenza   | <b>114,89 mq</b>      |
|  | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- <u>saggio di capitalizzazione</u> e decurtazione del 15% (stima analitica)<br>- decurtazione del 35% (stima sintetica)   | € 84.660,00           |
|  | valore a €/mq   | ca 737,00 €/mq        |
| a)   | assenza di contratti di locazione   | 0%                    |
| b)   | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)   | 0%                    |
| c)   | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>   | 0%                    |
| d)   | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura   | nessuno               |
| e)   | spese condominiali insolute negli ultimi due anni   | nessuna               |
| f)   | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)  | <b>€ 1.925,16</b>     |
| g)   | oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)  | nessuno               |
|  | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>   | <b>€ 82.730,00</b>    |
|  | valore a €/mq   | <b>ca 720,00 €/mq</b> |
| h)   | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze | <b>- 5%</b>           |

|    |  |                    |
|----|--|--------------------|
|    | esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;            |                    |
| i) | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>  | <b>€ 78.600,00</b> |
| j) | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>Ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00 | <b>€ 429,00</b>    |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

#### **LOTTO 4 (SUB 91+SUB 13)**

Stima analitica. Il lotto n. 4 è costituito da un ufficio (cat. catastale A/10 - "Uffici e studi privati") al quale è stata assegnata un'area esterna di pertinenza destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"), per una superficie commerciale complessiva pari a 141,34 mq. Nella particolare zona in cui si trovano i suddetti beni, il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) riporta specifiche quotazioni per uffici (Cfr. All. H - Banca dati quotazioni immobiliari), che sono state mediate con il valore medio delle quotazioni riscontrate dalla scrivente, conducendo specifiche indagini di mercato. In particolare, il **canone** di un ufficio avente una superficie commerciale di circa **141,34 mq** può:

- per il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it), per uffici, essere compreso tra € 424,00 e € 706,70 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai € 819,80 mensili.

Considerando un valore medio tra i suddetti valori, si ottiene un importo di € 620,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 7.440,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 5.208,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano, disponibilità

di parcheggi, grado di rifinitura, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria...).

| Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio | incrementi/<br>decrementi |
|---|---------------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                           | ± 0,22 %                  |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                   | ± 0,28 %                  |
| Qualificazione dell'ambiente esterno                                      | ± 0,18 %                  |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                     | ± 0,8 %                   |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio       | ± 0,6 %                   |
| Caratteristiche di panoramicità   | ± 0,36 %                  |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                            | ± 0,20 %                  |
| Quota rispetto al piano stradale  | ± 0,08 %                  |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                        | ± 0,06 %                  |
| Grado di rifinitura interna ed esterna                                    | ± 0,16 %                  |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                       | ± 0,12 %                  |
| Età dell'edificio   | ± 0,10 %                  |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti                                    | ± 0,06 %                  |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione              | ± 0,04 %                  |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,33% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,33%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Occorre evidenziare, tuttavia, che la suddetta tabella si riferisce comunque ad un immobile in condizioni ordinarie; al contrario, si ricorda che l'immobile oggetto del presente lotto si presenta allo stato "rustico" (non presenta intonaco, pavimentazioni né porte e infissi) e che, come comunicato per le vie brevi dall'Amministratore di Condominio, lo stesso non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici. Per tenere conto di tali condizioni, si ritiene opportuno applicare, oltre al saggio di capitalizzazione, un'ulteriore decurtazione del 15%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = (\text{€ } 5.208,00 / 0,0433) * 0,85 = \text{circa € } 102.820,00$$

**Stima sintetica.** Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it* e quelle derivanti dalle indagini di mercato condotte dalla scrivente.

Secondo le banche dati citate il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può:

- per il sito web *borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra 1.147,00 €/mq e 1.761 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai 1.155,00 €/mq.

Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 141,34 mq, si ottiene un valore di mercato pari a 162.680,00 €/mq. Considerando che lo stato di conservazione dell'immobile oggetto del presente lotto risulta

essere "pessimo", che l'ufficio si presenta allo stato "rustico", che l'immobile non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 35% al valore sopra ricavato. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a circa € 105.700,00.

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 102.820,00 + \text{€ } 105.700,00) / 2 = \text{circa € } 104.260,00$$

#### valore di mercato del lotto pignorato - lotto n. 4

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa 737,00 €/mq.

\* \* \* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di **occupazione** (0% - si precisa che, sebbene in occasione degli accessi sia stato verificato che alcune automobili e un gruppo elettrogeno di proprietà terza occupavano i posti auto in oggetto, non si ritiene necessario applicare alcun coefficiente correttivo, in quanto i suddetti elementi sono facilmente rimovibili anche forzatamente);
- d) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- e) l'assenza di **spese condominiali** insolute;
- f) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (€ 1.925,16);
- g) l'assenza di oneri per regolarizzazioni catastali per il bene in questione;

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

|   |
|---|
| $V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 102.335,00$ |
|---|

#### valore di mercato del cespite pignorato - lotto n.4

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);

- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 97.200,00**

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n. 4**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 4: UFFICIO SUB. 91 E POSTI AUTO SUB. 13<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |  |                       |
|--|--|-----------------------|
|  | superficie commerciale ufficio e posti auto di pertinenza  | <b>141,34 mq</b>      |
|  | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- <u>saggio di capitalizzazione</u> e decurtazione del 15% (stima analitica)<br>- decurtazione del 35% (stima sintetica)  | € 104.260,00          |
|  | valore a €/mq  | ca 737,00 €/mq        |
| a)   | assenza di contratti di locazione  | 0%                    |
| b)   | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)  | 0%                    |
| c)   | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>  | 0%                    |
| d)   | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura  | nessuno               |
| e)   | spese condominiali insolute negli ultimi due anni  | nessuna               |
| f)   | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)   | <b>€ 1.925,16</b>     |
| g)   | oneri per la regolarizzazione catastale<br>aggiornamento planimetria (compresi i diritti)  | nessuno               |
|  | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>  | <b>€ 102.335,00</b>   |
|  | valore a €/mq  | <b>ca 724,00 €/mq</b> |
| h)   | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni | <b>- 5%</b>           |

|    |   |                    |
|----|---|--------------------|
|    | dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; |                    |
| i) | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>   | <b>€ 97.200,00</b> |
| j) | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>Ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00  | <b>€ 429,00</b>    |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

### **LOTTO 5 (SUB 66+SUB 18)**

Stima analitica. Il lotto n. 5 è costituito da un ufficio (cat. catastale attuale “*in corso di costruzione*”; cat. catastale da assegnare A/10 - “*Uffici e studi privati*”) al quale è stata assegnata un’area esterna di pertinenza destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - “*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*”), per una superficie commerciale complessiva pari a 120,00 mq. Nella particolare zona in cui si trovano i suddetti beni, il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) riporta specifiche quotazioni per uffici (Cfr. All. H - [Banca dati quotazioni immobiliari](#)), che sono state mediate con il valore medio delle quotazioni riscontrate dalla scrivente, conducendo specifiche indagini di mercato. In particolare, il **canone** di un ufficio avente una superficie commerciale di circa **120,00 mq** può:

- per il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it), per uffici, essere compreso tra € 360,00 e € 600,00 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l’ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai € 696,00 mensili.

Considerando un valore medio tra i suddetti valori, si ottiene un importo di € 530,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 6.360,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 4.452,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore (“ABC delle Stima” edito Esselibri – Simone) che recita “*La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell’investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%*”. In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano, disponibilità di parcheggi, grado di rifinitura, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria...).

| Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio | incrementi/decrementi |
|---|-----------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                           | ± 0,22 %              |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                   | ± 0,28 %              |
| Qualificazione dell'ambiente esterno                                      | ± 0,18 %              |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                     | ± 0,8 %               |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio       | ± 0,6 %               |
| Caratteristiche di panoramicità   | ± 0,36 %              |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                            | ± 0,20 %              |
| Quota rispetto al piano stradale  | ± 0,08 %              |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                        | ± 0,06 %              |
| Grado di rifinitura interna ed esterna                                    | ± 0,16 %              |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                       | ± 0,12 %              |
| Età dell'edificio   | ± 0,10 %              |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti                                    | ± 0,06 %              |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione              | ± 0,04 %              |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,33% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,33%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Occorre evidenziare, tuttavia, che la suddetta tabella si riferisce comunque ad un immobile in condizioni ordinarie; al contrario, si ricorda che l'immobile oggetto del presente lotto si presenta allo stato "rustico" (non presenta intonaco, pavimentazioni né porte e infissi) e che, come comunicato per le vie brevi dall'Amministratore di Condominio, lo stesso non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici. Per tenere conto di tali condizioni, si ritiene opportuno applicare, oltre al saggio di capitalizzazione, un'ulteriore decurtazione del 15%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = (\text{€ } 4.452,00 / 0,0433) * 0,85 = \text{circa € } 87.300,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it* e quelle derivanti dalle indagini di mercato condotte dalla scrivente.

Secondo le banche dati citate il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può:

- per il sito web *borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra 1.147,00 €/mq e 1.761 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai 1.155,00 €/mq.

Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 120,00 mq, si ottiene un valore di mercato pari a 138.120,00 €/mq. Considerando che lo stato di conservazione dell'immobile oggetto del presente lotto risulta essere "pessimo", che l'ufficio si presenta allo stato "rustico", che l'immobile non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 35% al valore sopra ricavato. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a circa **€ 89.800,00**.

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 87.300,00 + \text{€ } 89.800,00) / 2 = \text{circa } \text{€ } 88.550,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato - lotto n. 5**

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa **738,00 €/mq**.

\* \* \* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di **occupazione** (0% - si precisa che, sebbene in occasione degli accessi sia stato verificato che alcune automobili di proprietà terza occupavano i posti auto in oggetto, non si ritiene necessario applicare alcun coefficiente correttivo, in quanto le autovetture sono facilmente rimovibili anche forzatamente);
- d) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- e) la presenza di **spese condominiali** insolute (€ 243,00);
- f) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (€ 1.925,16);
- g) gli oneri per le **regolarizzazioni catastali** per il bene in questione (€ 1.000,00);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

|  |
|--|
| $V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 85.380,00$ |
|--|

**valore di mercato del cespite pignorato - lotto n. 5**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 81.100,00**

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n. 5**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 5: UFFICIO SUB. 66 E POSTI AUTO SUB. 18<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |   |                       |
|--|---|-----------------------|
|  | superficie commerciale ufficio e posti auto di pertinenza   | <b>120,00 mq</b>      |
|  | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- <u>saggio di capitalizzazione</u> e decurtazione del 15% (stima analitica)<br>- decurtazione del 35% (stima sintetica) | € 88.550,00           |
|  | valore a €/mq   | ca 738,00 €/mq        |
| a)   | assenza di contratti di locazione   | 0%                    |
| b)   | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)   | 0%                    |
| c)   | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>   | 0%                    |
| d)   | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura   | nessuno               |
| e)   | spese condominiali insolute negli ultimi due anni   | <b>€ 243,00</b>       |
| f)   | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)  | <b>€ 1.925,16</b>     |
| g)   | oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)  | <b>€ 1.000,00</b>     |
|  | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>   | <b>€ 85.380,00</b>    |
|  | valore a €/mq   | <b>ca 712,00 €/mq</b> |
| h)   | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b>                   | <b>- 5%</b>           |

|    |  |                    |
|----|--|--------------------|
|    | in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; |                    |
| i) | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>  | <b>€ 81.100,00</b> |
| j) | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00   | <b>€ 429,00</b>    |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

### **LOTTO 6 (SUB 67+SUB 9+SUB 10+SUB 11)**

Stima analitica. Il lotto n. 6 è costituito da n. 3 uffici con corridoio di collegamento (cat. catastale attuale "in corso di costruzione"; cat. catastale da assegnare A/10 - "Uffici e studi privati"), identificati al catasto con un unico subalterno (del quale dovrà essere previsto il frazionamento) ai quali è stata assegnata un'area esterna di pertinenza destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"), suddivisa catastalmente in tre subalterni, per una superficie commerciale complessiva pari a 551,81 mq. Nella particolare zona in cui si trovano i suddetti beni, il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) riporta specifiche quotazioni per uffici (Cfr. All. H - Banca dati quotazioni immobiliari), che sono state mediate con il valore medio delle quotazioni riscontrate dalla scrivente, conducendo specifiche indagini di mercato. In particolare, il **canone** di un ufficio avente una superficie commerciale di circa **551,81 mq** può:

- per il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it), per uffici, essere compreso tra € 1.655,00 e € 2.759,00 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai € 3.200,00 mensili.

Considerando un valore medio tra i suddetti valori, si ottiene un importo di € 2.430,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 29.160,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 20.412,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano, disponibilità di parcheggi, grado di rifinitura, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria...).

| Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio | incrementi/ decrementi |
|---|------------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                           | ± 0,22 %               |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                   | ± 0,28 %               |
| Qualificazione dell'ambiente esterno                                      | ± 0,18 %               |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                     | ± 0,8 %                |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio       | ± 0,6 %                |
| Caratteristiche di panoramicità   | ± 0,36 %               |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                            | ± 0,20 %               |
| Quota rispetto al piano stradale  | ± 0,08 %               |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                        | ± 0,06 %               |
| Grado di rifinitura interna ed esterna                                    | ± 0,16 %               |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                       | ± 0,12 %               |
| Età dell'edificio   | ± 0,10 %               |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti                                    | ± 0,06 %               |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione              | ± 0,04 %               |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,33% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,33%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Occorre evidenziare, tuttavia, che la suddetta tabella si riferisce comunque ad un immobile in condizioni ordinarie; al contrario, si ricorda che l'immobile oggetto del presente lotto si presenta allo stato "rustico" (non presenta intonaco, pavimentazioni né porte e infissi) e che, come comunicato per le vie brevi dall'Amministratore di Condominio, lo stesso non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici. Per tenere conto di tali condizioni, si ritiene opportuno applicare, oltre al saggio di capitalizzazione, un'ulteriore decurtazione del 15%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = (\text{€ } 20.412,00 / 0,0433) * 0,85 = \text{circa € } 399.630,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it* e quelle derivanti dalle indagini di mercato condotte dalla scrivente.

Secondo le banche dati citate il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può:

- per il sito web *borsinoimmobiliare.it*, per uffici, essere compreso tra 1.147,00 €/mq e 1.761 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione degli immobili oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo;
- secondo le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio, per uffici, aggirarsi intorno ai 1.155,00 €/mq.

Considerando un valore medio tra le suddette quotazioni, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 551,81 mq, si ottiene un valore di mercato pari a 635.130,00 €/mq. Considerando che lo stato di conservazione dell'immobile oggetto del presente lotto risulta essere "pessimo", che l'ufficio si presenta allo stato "rustico", che l'immobile non presenta i collegamenti idrici, fognari ed elettrici, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del 35% al valore sopra ricavato. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a circa **€ 412.700,00**.

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 399.630,00 + \text{€ } 412.700,00) / 2 = \text{circa } \text{€ } 406.170,00$$

#### **valore di mercato del lotto pignorato - lotto n. 6**

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa **736,00 €/mq**.

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- adeguamento per stato di **occupazione** (0% - si precisa che, sebbene in occasione degli accessi sia stato verificato che alcune automobili di proprietà terza occupavano i posti auto in oggetto, non si ritiene necessario applicare alcun coefficiente correttivo, in quanto le autovetture sono facilmente rimovibili anche forzatamente);
- l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- la presenza di **spese condominiali** insolute (€ 1.137,00);
- gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (€ 2.625,16);
- gli oneri per le **regolarizzazioni catastali** per il bene in questione (€ 2.000,00);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

**V<sub>m bene</sub> = € 400.400,00**

**valore di mercato del cespite pignorato - lotto n. 6**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 380.390,00**

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n. 6**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 6: UFFICI SUB. 67 E POSTI AUTO SUB. 9, 10, 11<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |   |                   |
|--|---|-------------------|
|  | superficie commerciale uffici e posti auto di pertinenza  | <b>551,81 mq</b>  |
|  | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- <u>saggio di capitalizzazione</u> e decurtazione del 15% (stima analitica)<br>- decurtazione del 35% (stima sintetica) | € 406.170,00      |
|  | valore a €/mq   | ca 736,00 €/mq    |
| a)   | assenza di contratti di locazione   | 0%                |
| b)   | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)   | 0%                |
| c)   | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>   | 0%                |
| d)   | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura   | nessuno           |
| e)   | spese condominiali insolute negli ultimi due anni   | <b>€ 1.137,00</b> |
| f)   | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica   | <b>€ 2.625,16</b> |

|    |  |                       |
|----|--|-----------------------|
|    | (compresi i diritti)   |                       |
| g) | oneri per la regolarizzazione catastale<br>aggiornamento planimetria (compresi i diritti)  | <b>€ 2.000,00</b>     |
|    | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato<br/>a netto delle decurtazioni</b>  | <b>€ 400.400,00</b>   |
|    | valore a €/mq  | <b>ca 726,00 €/mq</b> |
| h) | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | <b>- 5%</b>           |
| i) | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>  | <b>€ 380.390,00</b>   |
| j) | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00   | <b>€ 429,00</b>       |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

### **LOTTO 7 (SUB 6)**

Stima analitica. Il lotto n. 7 è costituito da un'area scoperta destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)") di superficie commerciale complessiva pari a 49,40 mq. Nella particolare zona in cui si trova il suddetto bene, il sito web *borsinoimmobiliare.it* riporta specifiche quotazioni esclusivamente per "box auto e parcheggi" (Cfr. All. H - Banca dati quotazioni immobiliari). In particolare, il **canone** di un box auto avente una superficie commerciale di circa **49,40 mq** può essere compreso tra € 98,80 e € 197,60 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione dell'immobile oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo. Si precisa, inoltre, che occorre necessariamente applicare una decurtazione del 40% al valore sopra determinato, in ragione delle seguenti considerazioni:

- il lotto in oggetto è costituito da un'area scoperta, mentre le quotazioni riportate dal sito sopracitato sono relative a box auto;
- il bene si trova all'interno di un complesso edilizio in pessimo stato di conservazione;
- nelle immediate vicinanze dell'area pignorata vi è ampia disponibilità di parcheggi scoperti gratuiti.

Si ottiene, dunque, un importo di € 60,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 720,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 504,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano e la qualificazione dell'ambiente esterno).

| Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio | incrementi/ decrementi |
|---|------------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                           | ± 0,22 %               |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                   | ± 0,28 %               |
| Qualificazione dell'ambiente esterno                                      | ± 0,18 %               |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                     | ± 0,8 %                |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio       | ± 0,6 %                |
| Caratteristiche di panoramicità   | ± 0,36 %               |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                            | ± 0,20 %               |
| Quota rispetto al piano stradale  | ± 0,08 %               |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                        | ± 0,06 %               |
| Grado di rifinitura interna ed esterna                                    | ± 0,16 %               |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                       | ± 0,12 %               |
| Età dell'edificio   | ± 0,10 %               |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti                                    | ± 0,06 %               |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione              | ± 0,04 %               |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,40% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,40%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = € 504,00 / 0,0440 = \text{circa } € 11.450,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it* relative a box auto e parcheggi, secondo cui il **valore a metro quadro** di un immobile può essere compreso tra 655,00 €/mq e 983,00 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione dell'immobile oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo. In aggiunta, in analogia a quanto rappresentato per la procedura di stima analitica, occorre applicare una decurtazione del 55%

in considerazione della scarsa qualificazione dell'ambiente esterno, del pessimo stato di conservazione del complesso edilizio nel quale è ubicato il cespite, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, costituito da un'area scoperta e non da un box auto, nonché dell'ampia disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze del bene in vendita.

Pertanto, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 49,40 mq, si ottiene un valore di mercato, secondo il metodo sintetico, pari a circa **€ 14.600,00**.

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 11.450,00 + \text{€ } 14.600,00) / 2 = \text{circa € } 13.000,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato - lotto n. 7**

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa **264,00 €/mq**.

\* \* \* \* \*

Non è necessario considerare opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di **occupazione** (0% - si precisa che, sebbene in occasione degli accessi sia stato verificato che alcune automobili di proprietà terza occupavano i posti auto in oggetto, non si ritiene necessario applicare alcun coefficiente correttivo, in quanto le autovetture sono facilmente rimovibili anche forzatamente);
- d) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- e) la presenza di **spese condominiali** insolute (nessuna);
- f) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (nessuno);
- g) gli oneri per le **regolarizzazioni catastali** per il bene in questione (nessuno).

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 12.380,00**

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n. 7**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 7: POSTI AUTO SUB. 6<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |   |                       |
|---|---|-----------------------|
|   | superficie commerciale posti auto   | <b>49,40 mq</b>       |
|   | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> ubicato in complesso edilizio in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- saggio di capitalizzazione e decurtazione del 40% (stima analitica)<br>- decurtazione del 55% (stima sintetica)  | € 13.030,00           |
|   | valore a €/mq   | ca 264,00 €/mq        |
| a)  | assenza di contratti di locazione   | 0%                    |
| b)  | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)   | 0%                    |
| c)  | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>   | 0%                    |
| d)  | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura   | nessuno               |
| e)  | spese condominiali insolute negli ultimi due anni   | nessuna               |
| f)  | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)  | nessuno               |
| g)  | oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)  | nessuno               |
|   | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>   | <b>€ 13.030,00</b>    |
|   | valore a €/mq   | <b>ca 264,00 €/mq</b> |
| h)  | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | <b>- 5%</b>           |

|    |  |                    |
|----|--|--------------------|
| i) | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>  | <b>€ 12.380,00</b> |
| j) | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>Ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00 | <b>€ 429,00</b>    |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

### **LOTTO 8 (SUB 14)**

Stima analitica. Il lotto n. 8 è costituito da un'area scoperta destinata a parcheggio (cat. catastale C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)") di superficie commerciale complessiva pari a 287,40 mq. Nella particolare zona in cui si trova il suddetto bene, il sito web [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) riporta specifiche quotazioni esclusivamente per "box auto e parcheggi" (Cfr. All. H - Banca dati quotazioni immobiliari). In particolare, il **canone** di un box auto avente una superficie commerciale di circa **287,40 mq** può essere compreso tra € 575,00 e € 1.150,00 mensili; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione dell'immobile oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo. Si precisa, inoltre, che occorre necessariamente applicare una decurtazione del 40% al valore sopra determinato, in ragione delle seguenti considerazioni:

- il lotto in oggetto è costituito da un'area scoperta, mentre le quotazioni riportate dal sito sopracitato sono relative a box auto;
- il bene si trova all'interno di un complesso edilizio in pessimo stato di conservazione;
- nelle immediate vicinanze dell'area pignorata vi è ampia disponibilità di parcheggi scoperti gratuiti.

Si ottiene, dunque, un importo di € 340,00 mensili; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.080,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.856,00.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente, considerando esclusivamente i fattori che possano avere una reale incidenza su un immobile della tipologia in oggetto (quali centralità rispetto al centro urbano e la

qualificazione dell'ambiente esterno).

| Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio | incrementi/<br>decrementi |
|---|---------------------------|
| Centralità rispetto al centro urbano, trasporti                           | ± 0,22 %                  |
| Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale                   | ± 0,28 %                  |
| Qualificazione dell'ambiente esterno                                      | ± 0,18 %                  |
| Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde                     | ± 0,8 %                   |
| Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio       | ± 0,6 %                   |
| Caratteristiche di panoramicità   | ± 0,36 %                  |
| Caratteristiche di prospicenza e di luminosità                            | ± 0,20 %                  |
| Quota rispetto al piano stradale  | ± 0,08 %                  |
| Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti                        | ± 0,06 %                  |
| Grado di rifinitura interna ed esterna                                    | ± 0,16 %                  |
| Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria                       | ± 0,12 %                  |
| Età dell'edificio   | ± 0,10 %                  |
| Possibilità di dilazioni nei pagamenti                                    | ± 0,06 %                  |
| Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione              | ± 0,04 %                  |

Nel caso dell'immobile in esame si ottiene un fattore di decremento pari a -0,40% e, pertanto, il saggio finale è pari a 4,40%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame:

$$V_{m1} = \text{€ } 2.856,00 / 0,0440 = \text{circa € } 64.900,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, sono state considerate le quotazioni del sito web *borsinoimmobiliare.it* relative a box auto e parcheggi, secondo cui il **valore a metro quadro** di un immobile può essere compreso tra 655,00 €/mq e 983,00 €/mq; al riguardo, si precisa che nel suddetto intervallo, attesa l'ubicazione dell'immobile oggetto del presente lotto, si ritiene opportuno considerare il valore minimo. In aggiunta, in analogia a quanto rappresentato per la procedura di stima analitica, occorre applicare una decurtazione del 55% in considerazione della scarsa qualificazione dell'ambiente esterno, del pessimo stato di conservazione del complesso edilizio nel quale è ubicato il cespite, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, costituito da un'area scoperta e non da un box auto, nonché dell'ampia disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze del bene in vendita.

Pertanto, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 287,40 mq, si ottiene un valore di mercato, secondo il metodo sintetico, pari a circa **€ 84.700,00.**

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (\text{€ } 64.900,00 + \text{€ } 84.700,00) / 2 = \text{circa € } 74.800,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato - lotto n. 8**

corrispondente ad un importo unitario, con riferimento alla superficie commerciale lorda, pari a circa **260,00 €/mq.**

\* \* \* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- b) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) adeguamento per stato di **occupazione** (-5% - si precisa che in occasione degli accessi è stato verificato che l'area oggetto del presente lotto è occupata non soltanto da automobili di proprietà terza, ma anche da contenitori al servizio di attività terze, per cui si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente riduttivo);
- d) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- e) la presenza di **spese condominiali** insolute (nessuna);
- f) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (nessuno);
- g) gli oneri per le **regolarizzazioni catastali** per il bene in questione (nessuno);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

|                             |
|-----------------------------|
| $V_{m\ bene} = € 71.060,00$ |
|-----------------------------|

**valore di mercato del cespite pignorato - lotto n. 8**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 67.500,00**

**valore d'asta del cespito pignorato - lotto n. 8**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 8: POSTI AUTO SUB. 14<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |  |                       |
|--|--|-----------------------|
|  | superficie commerciale posti auto  | <b>287,40 mq</b>      |
|  | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> ubicato in complesso edilizio in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso i seguenti coefficienti:<br>- saggio di capitalizzazione e decurtazione del 40% (stima analitica)<br>- decurtazione del 55% (stima sintetica)   | € 74.800,00           |
|  | valore a €/mq  | ca 260,00 €/mq        |
| a)   | assenza di contratti di locazione  | 0%                    |
| b)   | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)  | 0%                    |
| c)   | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>  | -5%                   |
| d)   | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura  | nessuno               |
| e)   | spese condominiali insolute negli ultimi due anni  | nessuna               |
| f)   | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)   | nessuno               |
| g)   | oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento planimetria (compresi i diritti)   | nessuno               |
|  | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>  | <b>€ 71.060,00</b>    |
|  | valore a €/mq  | <b>ca 247,00 €/mq</b> |
| h)   | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;<br>la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | <b>- 5%</b>           |
| i)   | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>  | <b>€ 67.500,00</b>    |
| j)   | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00   | <b>€ 429,00</b>       |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **LOTTO 9 (SUB 15)**

Il lotto n. 9 è costituito da un'area scoperta destinata a deposito (cat. catastale attuale C/2 – “Magazzini e locali deposito”; cat. catastale da assegnare D/7 - “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività XXX e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni” con destinazione d'uso “Aree scoperte di stoccaggio.”) di superficie commerciale complessiva pari a 1.038,6 mq. Come già rappresentato, non è stato possibile ritrovare quotazioni per la tipologia di immobile oggetto del presente lotto, pertanto l'unico riferimento disponibile è costituito dalle quotazioni acquisite dalla scrivente, ancorché unicamente per le vie brevi, presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Napoli. In particolare, i tecnici del suddetto ufficio hanno comunicato che un immobile destinato ad area di stoccaggio, ubicato nella medesima zona del bene pignorato, ha un **valore a metro quadro** di circa 100,00 €/mq. In considerazione della scarsa qualificazione dell'ambiente esterno e del pessimo stato di conservazione del complesso edilizio nel quale è ubicato il cespite, si ritiene di applicare una decurtazione del 10% alla quotazione sopra indicata.

Pertanto, per un immobile avente superficie commerciale pari a circa 1.038,60 mq, si ottiene un **valore di mercato** pari a circa **€ 93.470,00**.

\* \* \* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- h) l'assenza di **contratti di locazione opponibili** alla procedura (0%);
- i) l'assenza di **diritti reali** e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- j) adeguamento per stato di **occupazione** (-5% - si precisa che in occasione degli accessi è stato verificato che l'area oggetto del presente lotto è occupata non soltanto da automobili di proprietà terza, ma anche da apparecchiature, materiali e contenitori al servizio di attività terze, per cui si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente riduttivo);
- k) l'assenza di **vincoli e oneri giuridici** non eliminabili dalla procedura (nessuno);
- l) la presenza di **spese condominiali** insolute (nessuna);
- m) gli oneri per le **regolarizzazioni urbanistico-edilizie** per il bene in questione (nessuno);
- n) gli oneri per le **regolarizzazioni catastali** per il bene in questione (€ 500,00);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a:

|   |
|---|
| <b>V<sub>m bene</sub> = € 88.300,00</b> |
|---|

**valore di mercato del cespite pignorato - lotto n. 9**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

- le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:
- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il 5%** ovvero pari a:

**V<sub>asta</sub> = € 83.900,00**

**valore d'asta del cespite pignorato - lotto n. 9**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi determinati:

| <b>LOTTO 9: AREA DI STOCCAGGIO SUB. 15<br/>VIA ARGINE N. 1150 - NAPOLI</b> |   |                      |
|--|---|----------------------|
|  | superficie commerciale area di stoccaggio   | <b>1.038,60 mq</b>   |
|  | valore di mercato di un immobile <b>similare libero</b> ubicato in complesso edilizio in stato di conservazione " <b>pessimo</b> ", già tenuto in considerazione dall'Esperto attraverso una decurtazione del 10% | € 93.470,00          |
|  | valore a €/mq   | ca 90,00 €/mq        |
| a)   | assenza di contratti di locazione   | 0%                   |
| b)   | assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto)   | 0%                   |
| c)   | adeguamento per stato di <b>occupazione</b>   | -5%                  |
| d)   | vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura   | nessuno              |
| e)   | spese condominiali insolute negli ultimi due anni   | nessuna              |
| f)   | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica (compresi i diritti)  | nessuno              |
| g)   | oneri per la regolarizzazione catastale aggiornamento categoria catastale (compresi i diritti)  | € 500,00             |
|  | <b>valore di mercato dell'immobile pignorato a netto delle decurtazioni</b>   | <b>€ 88.300,00</b>   |
|  | valore a €/mq   | <b>ca 85,00 €/mq</b> |
| h)   | la <b>disponibilità</b> dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato);<br><b>le modalità fiscali</b> tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;    | <b>- 5%</b>          |

|    |  |                    |
|----|--|--------------------|
|    | la mancata operatività della <b>garanzia per vizi e mancanza di qualità</b> in relazione alla vendita forzata;<br>le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile;<br>la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; |                    |
| i) | <b>prezzo base asta dell'immobile pignorato</b>  | <b>€ 83.900,00</b> |
| j) | cancellazione delle trascrizioni:<br>pignoramento € 394,00<br>ipoteca volontaria (mutuo) € 35,00   | <b>€ 429,00</b>    |

Si precisa che i costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento sono da ritenersi, in aggiunta al prezzo di mercato stimato.

### **LOTTO 10 (SUB 77+ SUB 78)**

In merito alla stima dei beni che costituiscono il lotto 10 (sub 77 e sub 78), si evidenzia che non si è proceduto nella stima degli stessi nella presente relazione, in quanto risulta preliminarmente doveroso accertare le condizioni strutturali della rampa carrabile di accesso alle porzioni di lastrici solari pignorati, nonché delle passerelle a cielo aperto di collegamento tra gli stessi.

Al riguardo, si evidenzia che a seguito di apposita istanza da parte della scrivente, il G.E. in data 08/11/2018, ha provveduto alla nomina di un tecnico specializzato, per la verifica dei sopracitati elementi strutturali, successivamente alla quale la sottoscritta si riserva di depositare una relazione di stima integrativa .

\*\*\*\*\*

Per completezza e per un'immediata conoscenza dei valori di mercato e dei prezzi a base d'asta proposti per i lotti stimati, si riporta una tabella riepilogativa:

| LOTTO     | SUB             | VALORE DI MERCATO<br>a netto delle<br>regolarizzazioni | VALORE ASTA         |
|-----------|-----------------|--|---------------------|
| LOTTO N.1 | 88 -7           | <b>€ 66.820,00</b>                                     | <b>€ 63.000,00</b>  |
| LOTTO N.2 | 89 - 8          | <b>€ 66.920,00</b>                                     | <b>€ 63.600,00</b>  |
| LOTTO N.3 | 90 - 12         | <b>€ 82.730,00</b>                                     | <b>€ 78.600,00</b>  |
| LOTTO N.4 | 91 -13          | <b>€ 102.335,00</b>                                    | <b>€ 97.200,00</b>  |
| LOTTO N.5 | 66-18           | <b>€ 85.380,00</b>                                     | <b>€ 81.100,00</b>  |
| LOTTO N.6 | 67 - 9 - 10 -11 | <b>€ 400.400,00</b>                                    | <b>€ 380.390,00</b> |
| LOTTO N.7 | 6               | <b>€ 13.000,00</b>                                     | <b>€ 12.380,00</b>  |
| LOTTO N.8 | 14              | <b>€ 71.060,00</b>                                     | <b>€ 67.500,00</b>  |

|            |       |             |             |
|------------|-------|-------------|-------------|
| LOTTO N.9  | 15    | € 88.300,00 | € 83.900,00 |
| LOTTO N.10 | 77-78 | da stimare  | da stimare  |

**Quesito "j":**

**Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite**

Tutti i beni oggetto della presente procedura sono stati pignorati per intero.

**Quesito "k":**

**Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.**

L'intestatario dei beni oggetto della presente procedura è la società XXXXX XXXXX; pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisire la visura camerale storica della stessa, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. B – [Visura camerale società debitrice](#)). Da tale documento è stato possibile accertare che:

- la società esecutata è in liquidazione ed in fase di scioglimento;
- il liquidatore e rappresentante dell'impresa è il sig. xxxx, che ricopre attualmente le funzioni di amministrazione della società;
- il codice fiscale della stessa è ;
- il capitale sociale è pari ad € 100.000,00;
- la sede legale della società è in Napoli.

**Quesito "l":**

**Verificare la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.**

Dalle indagini eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 (Cfr. All. nn. 1.1-10.1 - [Ispezioni ipotecarie](#)), per i beni in questione non risultano trascritte ulteriori procedure esecutive.

**Elenco Allegati**

**Allegato A                      Verbali di accesso**

**Allegato B                      Visura Camerale debitrice**



coni ottici

**LOTTO 2 – sub. 89 e sub. 8**

- Allegato 2.1 Ispezioni ipotecarie**  
2.1.1 Ispezione ipotecaria sub 89 fg. 12 part 3 sez PON  
2.1.2 Ispezione ipotecaria sub 8 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 2.2 Dati catastali**  
2.2.1 Visura storica dell'immobile sub 89 fg. 12 part 3 sez PON  
2.2.2 Planimetria catastale sub 89 fg. 12 part 3 sez PON  
2.2.3 Visura storica dell'immobile sub 8 fg. 12 part 386 sez PON  
2.2.4 Planimetria catastale sub 8 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 2.3 Rilievo planimetrico degli immobili pignorati e planimetria delle difformità**
- Allegato 2.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

**LOTTO 3 – sub. 90 e sub. 12**

- Allegato 3.1 Ispezioni ipotecarie**  
3.1.1 Ispezione ipotecaria sub 90 fg. 12 part 3 sez PON  
3.1.2 Ispezione ipotecaria sub 8 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 3.2 Dati catastali**  
3.2.1 Visura storica dell'immobile sub 90 fg. 12 part 3 sez PON  
3.2.2 Planimetria catastale sub 90 fg. 12 part 3 sez PON  
3.2.3 Visura storica dell'immobile sub 12 fg. 12 part 386 sez PON  
3.2.4 Planimetria catastale sub 12 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 3.3 Rilievo planimetrico degli immobili pignorati e planimetria delle difformità**
- Allegato 3.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

**LOTTO 4 – sub. 91 e sub. 13**

- Allegato 4.1 Ispezioni ipotecarie**  
4.1.1 Ispezione ipotecaria sub 91 fg. 12 part 3 sez PON  
4.1.2 Ispezione ipotecaria sub 13 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 4.2 Dati catastali**  
4.2.1 Visura storica dell'immobile sub 91 fg. 12 part 3 sez PON

- 4.2.2 Planimetria catastale sub 91 fg. 12 part 3 sez PON  
4.2.3 Visura storica dell'immobile sub 13 fg. 12 part 386 sez PON  
4.2.4 Planimetria catastale sub 13 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 4.3 Rilievo planimetrico degli immobili pignorati e planimetria delle difformità**
- Allegato 4.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

**LOTTO 5 – sub. 66 e sub. 18**

- Allegato 5.1 Ispezioni ipotecarie**
- 5.1.1 Ispezione ipotecaria sub 66 fg. 12 part 3 sez PON  
5.1.2 Ispezione ipotecaria sub 18 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 5.2 Dati catastali**
- 5.2.1 Visura storica dell'immobile sub 66 fg. 12 part 3 sez PON  
5.2.2 Planimetria non esistente sub 66 fg. 12 part 3 sez PON  
5.2.3 Visura storica dell'immobile sub 18 fg. 12 part 386 sez PON  
5.2.4 Planimetria catastale sub 18 fg. 12 part 386 sez PON  
5.2.5 Visura storica dell'immobile sub.14 fg. 12 part. 3 sez PON
- Allegato 5.3 Rilievo planimetrico degli immobili pignorati e planimetria delle difformità**
- Allegato 5.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

**LOTTO 6 – sub. 67 e sub. 19, 10 e 11**

- Allegato 6.1 Ispezioni ipotecarie**
- 6.1.1 Ispezione ipotecaria sub 67 fg. 12 part 3 sez PON  
6.1.2 Ispezione ipotecaria sub 9 fg. 12 part 386 sez PON  
6.1.3 Ispezione ipotecaria sub 10 fg. 12 part 386 sez PON  
6.1.4 Ispezione ipotecaria sub 11 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 6.2 Dati catastali**
- 6.2.1 Visura storica dell'immobile sub 67 fg. 12 part 3 sez PON  
6.2.2 Planimetria non esistente sub 67 fg. 12 part 3 sez PON  
6.2.3 Visura storica dell'immobile sub 9 fg. 12 part 386 sez PON  
6.2.4 Planimetria catastale sub 9 fg. 12 part 386 sez PON  
6.2.5 Visura storica dell'immobile sub 10 fg. 12 part 386 sez PON  
6.2.6 Planimetria catastale sub 10 fg. 12 part 386 sez PON  
6.2.7 Visura storica dell'immobile sub 11 fg. 12 part 386 sez PON

- 6.2.8 Planimetria catastale sub 11 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 6.3 Rilievo planimetrico degli immobili pignorati e planimetria delle difformità**
- Allegato 6.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

**LOTTO 7 – sub. 6**

- Allegato 7.1 Ispezione ipotecaria sub 6 fg. 12 part 386 sez PON**
- Allegato 7.2 Dati catastali**
- 7.2.1 Visura storica dell'immobile sub 6 fg. 12 part 386 sez PON
- 7.2.2 Planimetria catastale sub 6 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 7.3 Rilievo planimetrico dell' immobile pignorato e planimetria delle difformità**
- Allegato 7.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

**LOTTO 8 – sub. 14**

- Allegato 8.1 Ispezione ipotecaria sub 14 fg. 12 part 386 sez PON**
- Allegato 8.2 Dati catastali**
- 8.2.1 Visura storica dell'immobile sub 14 fg. 12 part 386 sez PON
- 8.2.2 Planimetria catastale sub 14 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 8.3 Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato e planimetria delle difformità**
- Allegato 8.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

**LOTTO 9 – sub. 15**

- Allegato 9.1 Ispezione ipotecaria sub 15 fg. 12 part 386 sez PON**
- Allegato 9.2 Dati catastali**
- 8.2.1 Visura storica dell'immobile sub 15 fg. 12 part 386 sez PON
- 8.2.2 Planimetria catastale sub 15 fg. 12 part 386 sez PON
- Allegato 9.3 Rilievo planimetrico degli immobili pignorati e planimetria delle difformità**
- Allegato 9.4 Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici**

