

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

SEZIONE III – G.E. DR. CIRMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N°213/2019

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: DR. TULLIO PANNELLA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
COPIA REDATTA PER LA PRIVACY  
(SENZA GENERALITA' DEI DEBITORI)**

POP NPLS 2020 SRL

C/



CESPITE IN MELITO DI NAPOLI (NA) – Via Roma nn.2-4:

- Capannone a destinazione commerciale

**Napoli, 22 novembre 2022**

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	pag. 2
<b>2. ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	pag. 2
<b>3. QUESITI</b> .....	pag. 2
<b>4. OPERAZIONI PERITALI</b> .....	pag. 3
<b>5. RELAZIONE</b> .....	pag. 4
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni .....	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni .....	pag. 6
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali .....	pag. 12
4° QUESITO - Individuazione dei lotti .....	pag. 14
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 14
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condono Edilizio - Difformità .....	pag. 15
7° QUESITO – Stato locativo .....	pag. 18
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 18
9° QUESITO – Suolo demaniale .....	pag. 19
10° QUESITO – Usi civici .....	pag. 19
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 20
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 20
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene .....	pag. 23
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio .....	pag. 24
<b>6. ALLEGATI</b> .....	pag. 25

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 19.06.2021, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio Cirma convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 22.06.2021, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'udienza del 07.06.2022, successivamente prorogata al **17.01.2023**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

**2. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
  - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni;
  - 4.2) Visura storica e planimetria catastale P.Illa 152;
  - 4.3) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
  - 5.1) Licenza Edilizia n°21/74 del 30.03.1974;
  - 5.2) Richiesta di Licenza Edilizia n°77/1978 (Variante alla 21/74);
  - 5.3) Avviso di rilascio di Licenza Edilizia n°10/80;
  - 5.4) Licenza Edilizia n°13/85;
  - 5.5) Concessione Edilizia n°77/88 (tabelle pubblicitarie);
  - 5.6) Concessione Edilizia n°96/88 (Variante alla 13/85) con grafici;
  - 5.7) S.C.I.A. n°42/2016 del 14.10.2016 con grafici di progetto;
  - 5.8) S.C.I.A. n°18/2017 del 04.05.2017 (scala antincendio);
  - 5.9) Certificazione di Destinazione Urbanistica del 09.11.2022;
  - 5.10) Certificazione della Soprintendenza di inesistenza vincoli;
  - 5.11) Certificazione attestante l'inesistenza di Usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
  - 6.1) Certificazione notarile notaio Coppola del 04.07.2019;
  - 6.2) Atto di compravendita notaio Fiordiliso rep. 10889 del 10.12.1986;
  - 6.3) Visure ipotecarie per immobile;
  - 6.4) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2 e Contratti Locazione;
  - 6.5) Certificati: iscrizione Camera Commercio;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/ INDAGINI IMMOBILIARI;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

**3. QUESITI**

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere



alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



#### 4. OPERAZIONI PERITALI

##### 4.1 SOPRALLUOGO DEL 15.07.2021, DEL 09.09.2021 E DEL 14.09.2021

In data 15.07.2021 hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma nn.2-4, dove, alla presenza del dr. Tullio Pannella, custode giudiziario nominato dal G.E., del sig. [REDACTED] [REDACTED] (per la [REDACTED] Immobiliare), figlio di [REDACTED] e [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] responsabile della ditta ' [REDACTED] che detiene il capannone in esame in virtù di Contratto di Affitto d'Azienda, viene presa visione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite. In data 09.09.2021 e in data 14.09.2021 viene eseguito un ulteriore accesso per il completamento delle misurazioni.

##### 4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA - CATASTO

In data 22.06.2021, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, l'elaborato planimetrico, la visura storica al Catasto Fabbricati e la planimetria catastale relativi all'u.i. P.lla 152, e la visura della stessa p.lla 152 al Catasto Terreni.

##### 4.3 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE FIORDILISO

In data 12.07.2021, presso lo studio notarile Fiordiliso di Aversa, viene acquisita copia dell'atto di compravendita notaio Gennaro Fiordiliso rep.10889 del 10.12.1986, trascritto il 15.12.1986 ai nn. 29333/22974.

#### **4.4 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI**

In data 18.05.2022, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile.

#### **4.5 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2**

In data 10.09.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dei debitori. In sede di sopralluogo, è stata fornita copia di Contatto di locazione registrato il 26.12.2019.

#### **4.6 INDAGINI PRESSO COMUNE DI MELITO – UFFICIO TECNICO**

In data 10.11.2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito, viene acquisita documentazione edilizia ed urbanistica relativa al cespite oggetto di pignoramento, nonché Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### **4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI NAPOLI – CAMERA DI COMMERCIO**

In data 04.07.2022 presso l'Ufficio Camera di Commercio Comune di Napoli, viene acquisito certificato relativo alla Società debitrice.

#### **4.8 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA**

In data 04.07.2022, viene acquisito certificato di inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

#### **4.9 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH. NAPOLI e PROV.**

In data 07.07.2022, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli e Provincia, viene acquisito certificato di inesistenza di vincoli insistenti sul bene in esame.

### **5. RELAZIONE**

Il cespite oggetto di perizia, come desunto dalla documentazione reperita, e verificato in sede di sopralluogo, è costituito da capannone adibito ad uso commerciale con annessa area scoperta di pertinenza, sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma nn.2-4, pignorato in danno della Società [REDACTED]

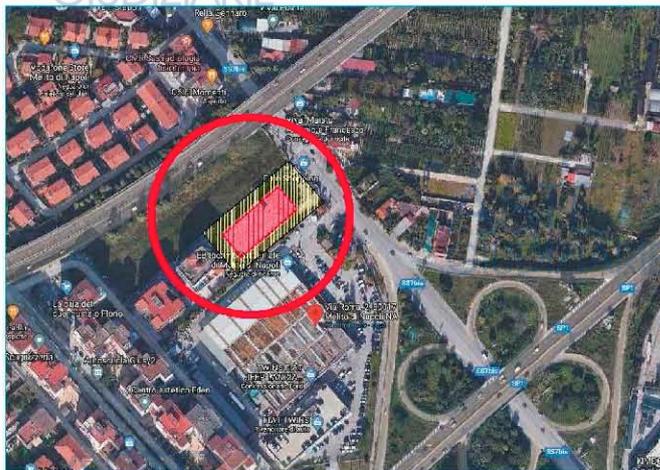
La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

**1° QUESITO:****- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.****DIRITTI REALI PIGNORATI**

Come riportato sull'atto di compravendita notaio Gennaro Fiordiliso rep.10889 del 10.12.1986, trascritto il 15.12.1986 ai nn. 29333/22974, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Fiordiliso di Aversa (cfr.all.6.2), il sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] vendeva alla Società [REDACTED] nella persona del suo Amministratore Unico sig. [REDACTED] la piena proprietà di "suolo esteso circa metri quadrati tremilatrecentosessanta (mq 3.360)" su cui sarà successivamente realizzato il capannone in esame; sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la quota pari all'intero.

**IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI**

Il cespite pignorato consiste in un **capannone** ad uso commerciale con annessa area scoperta di pertinenza e zona adibita ad uffici e servizi, ubicato in Melito di Napoli (NA), con accesso carrabile e pedonale dalla Via Roma nn.2-4.



Sovrapposizione sagoma fabbricato da mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (cfr.all.4.2), sono i seguenti:

**DATI CATASTALI:****- CAPANNONE AL PT-P1°-PS1**Comune di **MELITO DI NAPOLI** Foglio 4 **P.IIa 152**Cat. **D/8** Rendita **€ 33.700,00**

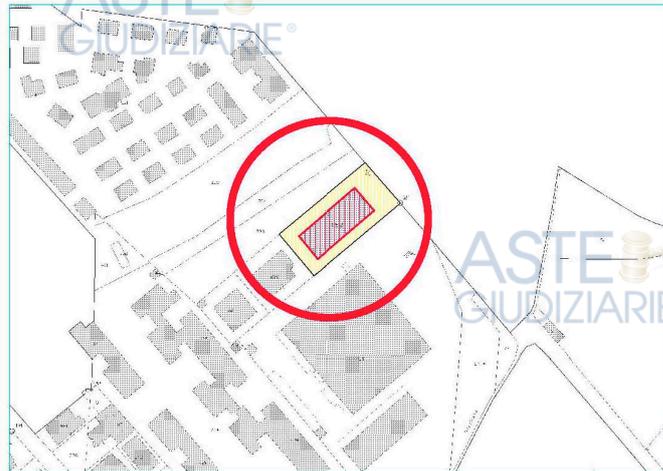
Indirizzo: Via Roma nn.2-4 piano: S1-T-1

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000).

Dati  
catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE®**MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. art. 4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **152** del foglio **4** del Catasto Terreni.

Mappa  
catastale

Stralcio di mappa catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**CONFINI**

Il cespite in esame, identificato con la P.la 152, come desunto dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. art. 8.2**), risulta così confinante:

Confini

- a nord con altra u.i. (p.la 703);
- a sud con altra u.i. (p.la 754);
- ad est con via Roma;
- a ovest con altra u.i. (p.la 220).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**2° QUESITO:**

**- ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il cespite pignorato consiste in un **capannone** ad uso commerciale con annessa area scoperta di pertinenza e zona adibita ad uffici e servizi, ubicato in Melito di Napoli (NA), con accesso carrabile e pedonale dalla Via Roma nn.2-4.

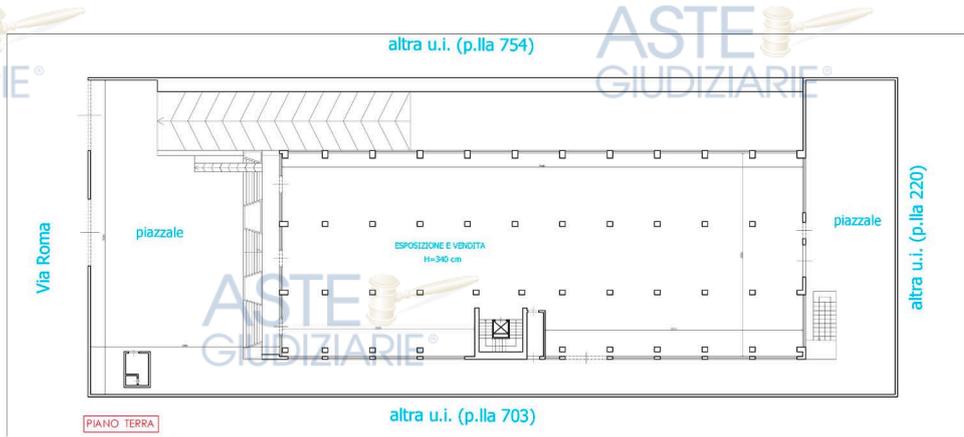
Descrizione  
dei beniASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Veduta del Capannone da Via Roma

Il lotto su cui insiste il capannone occupa una superficie complessiva di **mq.3.360**. Il **capannone** possiede sagoma regolare pressoché rettangolare orientata con i lati corti in direzione est-ovest (**cf. all.8**) ed attualmente è così strutturato:

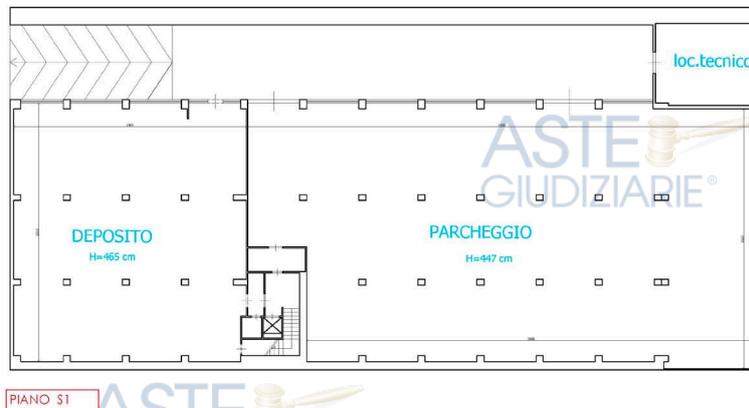
- **piano terra:** *zona vendita* - presenta una superficie lorda pari a **mq.1225**, ed è adibita ad esposizione e vendita dei prodotti (**cf. all.9 foto 5-10**); è inoltre presente vano scala ascensore che conduce ai piani superiori ed al PS1;
- **piano primo:** *zona esposizione e vendita* di **mq.980**, accessibile mediante scala interna, attualmente utilizzati a deposito (**cf. all.9 foto 11-16**); *locali uffici, spogliatoio, e servizi*, per una superficie pari a mq.208 (**cf. all.9 foto 17-20**);
- **piano seminterrato:** *zona garage* di **mq.940**, accessibile mediante scala interna e rampa esterna da area di pertinenza (**cf. all.9 foto 21-22**); *zona deposito e locale tecnico* - di superficie pari a **mq.550** (**cf. all.9 foto 23-25**);
- **piano secondo:** *lastrico solare* di **mq.1.225**, accessibile da torrino scala su cui è presente un piccolo ampliamento (**cf. all.9 foto 26-28**);
- **area scoperta di pertinenza** che comprende il piazzale d'ingresso destinato a parcheggio per il pubblico, e le aree laterali e posteriori, adibite a carico - scarico merci, per un totale di circa **mq.1655**; sul piazzale d'ingresso è presente piccolo locale adibito a guardiana (**cf. all.9 foto 29-30**).



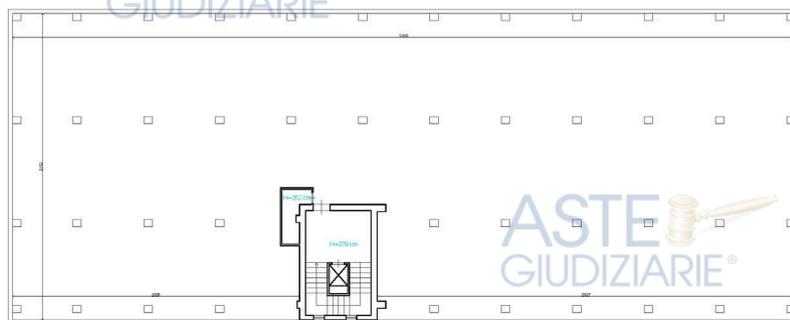
Capannone oggetto di pignoramento: Rilievo dello stato dei luoghi – PIANO TERRA



Capannone oggetto di pignoramento: Rilievo dello stato dei luoghi – PIANO PRIMO



Capannone oggetto di pignoramento: Rilievo dello stato dei luoghi – PIANO SEMINTERRATO



Capannone oggetto di pignoramento: Rilievo dello stato dei luoghi – P.2° LASTRICO SOLARE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il capannone è stato realizzato in c.a., ed è costituito da strutture verticali ed orizzontali piane. Le chiusure verticali sono costituite da tamponature in muratura e da pannellature in ferro e vetro; l'altezza massima del capannone varia tra cm 340 (piano terra e primo) e cm 447- cm 465 al PS1. Per il blocco uffici, gli infissi esterni sono a nastro in ferro e vetro, quelli interni sono in legno tamburato (**cf. all.9 foto 17-20**).

Esterno

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è risultato **discreto**, così come evidenziato dall'elaborato fotografico prodotto (**cf. all.9**).

ASTE  
GIUDIZIARIE

Prospetto lato est: rampa d'accesso al garage al PS1

Si precisa che, dalla sovrapposizione grafica effettuata tra la mappa catastale e lo stralcio di Google maps (**cf. all.8.1**), si evince che una porzione dell'area scoperta facente parte della p.lla 152 (di superficie pari a circa mq 480) è attualmente occupata da stradina carrabile che conduce sia agli ingressi laterali del cespite, sia a fabbricati residenziali esclusi dal pignoramento. Non sono stati reperiti documenti attestanti eventuali servitù di passaggio.



Prospetto lato nord: particolare della stradina laterale (ricompresa nell'area di pertinenza del bene)

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

### CARATTERISTICHE DEL BENE

Si elencano qui di seguito le principali caratteristiche interne e di finitura del complesso, rilevate nel corso dell'ispezione effettuata (**cf. all. 8**):

Caratteristiche  
di finitura

- pavimentazione interna in monocottura;
- finestre a nastro con infissi in alluminio di colore rosso;
- impianto elettrico a canaline esterne;
- rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- rivestimento vano scala in graniglia di marmo;
- sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- pareti tinteggiate;
- presenza di controsoffitti;
- presenza di impianto di condizionamento canalizzato;
- presenza di impianto di videosorveglianza;
- presenza di scala di sicurezza esterna e di impianto antincendio.



*Interno del Capannone (PIANO TERRA)*

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti e si precisa che i costi per l'adeguamento degli stessi sono stimabili in **€10.000**. Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€1.000,00** il costo per la redazione dello stesso.

Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.



Interno del Capannone – Zona uffici (PIANO PRIMO)

**UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il cespite in argomento è sito in Melito di Napoli (NA) alla Via Roma nn°2-4. Melito di Napoli è un comune dell'hinterland partenopeo e dista circa 12 km da Napoli; presenta una superficie di circa 3,81 Km<sup>2</sup> con popolazione di quasi 38.000 abitanti.

La strada in cui è ubicato il cespite si trova in zona periferica, a ridosso dell'uscita della strada SP1; la zona è a destinazione industriale - artigianale.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA PERIFERICA".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la SP1 e la SS7 bis;
- la relativa vicinanza, tramite il corso Secondigliano, del quartiere Capodichino di Napoli in cui è situato l'aeroporto.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di servizi ricreativi e di parcheggi.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Si riporta al paragrafo **6° QUESITO** la tabella con le superfici relative alle varie aree del complesso industriale.

Ubicazione

**3° QUESITO:****- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto (**cf. all. 4.2**), sono i seguenti:

**DATI CATASTALI:****- CAPANNONE AL PT-PT°-PS1**

Comune di **MELITO DI NAPOLI** Foglio **4** **P.IIa 152**

Cat. **D/8** Rendita **€ 33.700,00**

Indirizzo: Via Roma nn.2-4 piano: S1-T-1

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000).

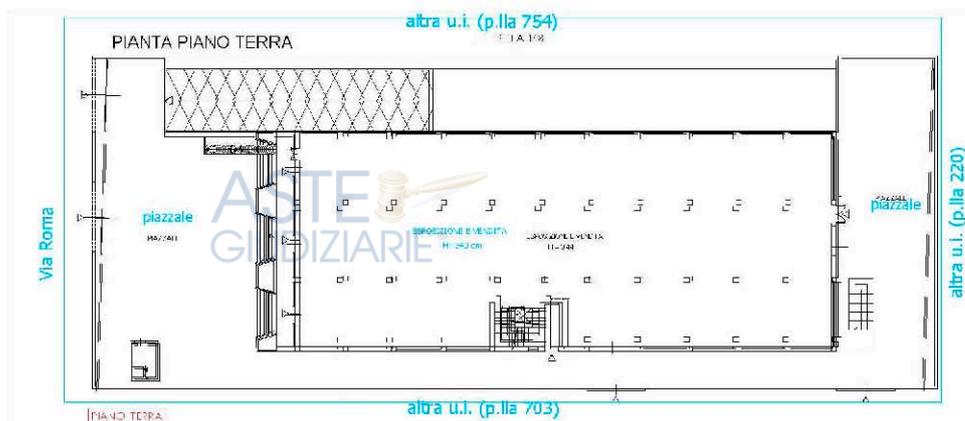
L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito alcune variazioni significative negli anni, ed in particolare:

- Costituzione del 06.10.1989 n. B10480.1/1989, e Variazione per *rettifica particella e rendita per errata acquisizione*;
- Variazione del 21.12.2016 prot. n. NA0511502 per *diversa distribuzione degli spazi interni*.

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione: **22.12.2016**.

**DIFFORMITÀ CATASTALI**

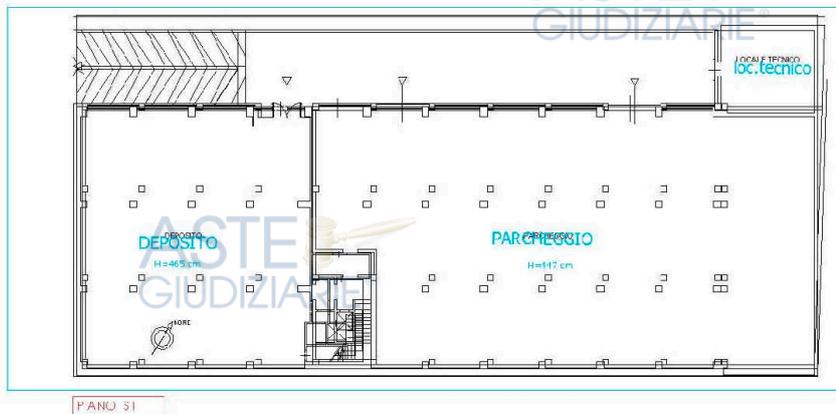
Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all. 8-3**):



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi – PIANO TERRA



Sovrapposizione planimetria catastale e rilievo dello stato dei luoghi – PIANO PRIMO



Sovrapposizione plan. catastale e rilievo dello stato dei luoghi – PIANO SEMINTERRATO

In particolare si riscontrano le seguenti difformità:

1. **modifiche di distribuzione interna:** sono state realizzate lievi modifiche alle tramezzature interne;
2. **ampliamento:** l'immobile presenta piccolo ampliamento di circa mq.5,50 sul lastrico solare a ridosso del torrino scala, che andrà rimosso.

**La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenda delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate soltanto dopo aver presentato pratica urbanistica, ed eliminato le superfetazioni, come riportato al Paragrafo 6° QUESITO.**

#### MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (cfr.all.4.1) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenda delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **152** del foglio **4**. Dalla visura storica al Catasto Terreni (cfr.all.4.3) la p.lla 152 del F.4 viene riportata come ENTE URBANO di are 33 60.

Mappa  
catastale



Qualora si volesse considerare il bene LOCATO, si riporta qui di seguito il prezzo base d'asta del bene in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA CAPANNONE (LOCATO)	€ 1.664.000,00
--	----------------

#### 5° QUESITO:

**- PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

##### PROVENIENZA

Con **atto di compravendita notaio Gennaro Fiordiliso rep. 10889 del 1986**, trascritto il 15.12.1986 ai nn.29333/22974, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Fiordiliso di Aversa (**cf. all. 6.2**), il sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] vendeva alla Società "[REDACTED]", nella persona del suo Amministratore Unico sig. [REDACTED] la piena proprietà di "suolo esteso circa metri quadrati tremilatrecentosessanta (mq 3.360)" su cui sarà successivamente realizzato il capannone in esame. Si precisa che su tale atto i dati catastali che identificano il cespite al Catasto Terreni sono i seguenti: al F.4 p.la 152/a (ex 152) are 33,60.

Titolo di  
provenienza

#### 6° QUESITO:

**- VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

##### TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA) – CONDONO EDILIZIO

Il cespite in esame è stato realizzato in virtù di **Licenza edilizia n°21/74 del 30.03.1974**, rilasciata dal Comune di Melito alla Società [REDACTED] per la costruzione di "un opificio commerciale per deposito e vendita di macchine utensili ed articoli tecnici" (**cf. all. 5.1**). Dalla Certificazione rilasciata dal Comune di Melito (**cf. all. 5.9**), risulta che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi successivi (**cf. all. 5.2-5.8**): **Licenza Edilizia n°77/1978** (Variante alla 21/74); **Licenza Edilizia n°10/80** del 14.05.1980 per "costruzione di opificio per la produzione di minuteria ed utensileria metallica con deposito e stoccaggio di prodotti finiti"; **Licenza Edilizia n°13/85** del 23.01.1986 per la costruzione di "opificio per la produzione di minuteria ed utensileria metallica con deposito e stoccaggio di prodotti finiti"; **Concessione Edilizia n°77/88** del 21.06.1989 (installazione di tabelle pubblicitarie); **Concessione Edilizia n°96/88** del 21.06.1989 (Variante alla 13/85), di cui è stata acquisita copia con stralcio dei grafici; **S.C.I.A. n°42/2016** del 14.10.2016, per "progetto di adeguamento normativo e di cambio di destinazione d'uso di parte del

Licenza  
Edilizia

piano interrato da deposito a parcheggio di una struttura sita alla via Roma n.1", con grafici di progetto; **S.C.I.A. n°18/2017** del 04.05.2017 (scala antincendio).

Non è stato reperito alcun **Certificato di Agibilità**.

Dalla Certificazione rilasciata dal Comune di Melito (**cf. all. 5.9**), emerge che non risultano presentate istanze di condono per l'immobile in oggetto.

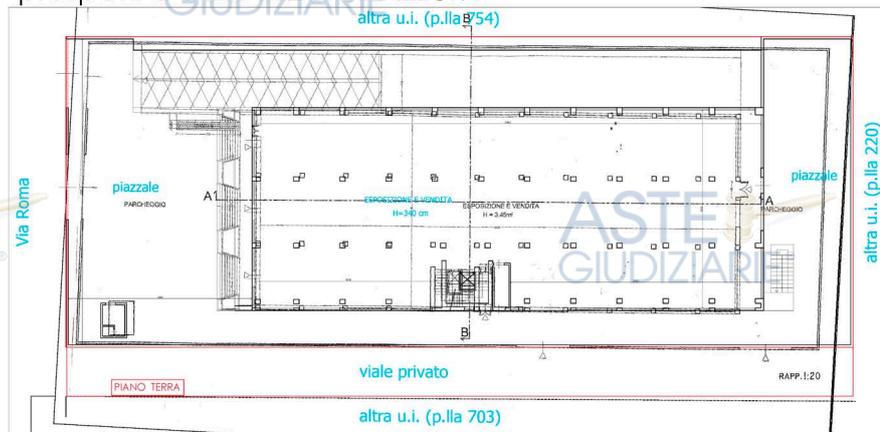
Condono edificio

**DIFFORMITÀ URBANISTICHE: PLANIMETRIA DI PROGETTO (SCIA N°42/2016) – STATO DEI LUOGHI**

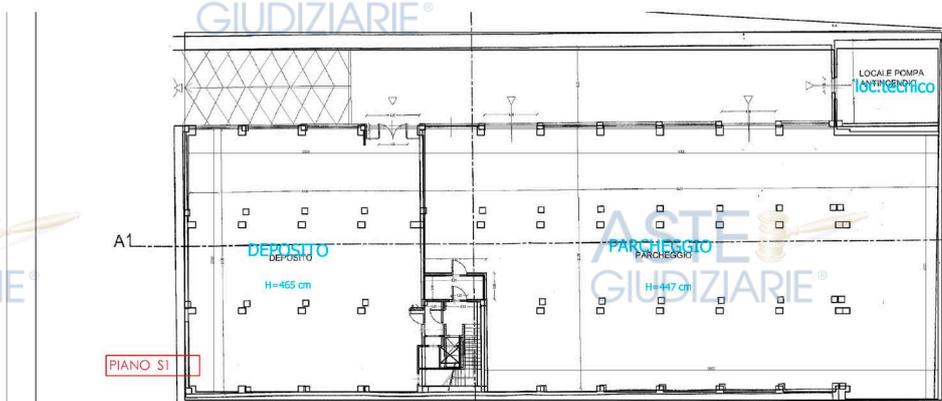
Dalla sovrapposizione della planimetria di progetto di SCIA n°42/2016 con lo stato dei luoghi (**cf. all. grafico 8.6-8.7**), si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

Difformità plan. progetto – stato dei luoghi

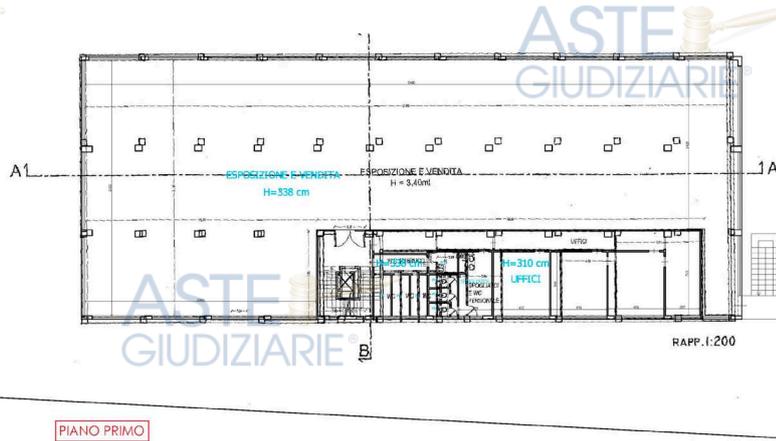
1. **modifiche di distribuzione interna:** sono stati modificati alcuni tramezzi interni, in difformità da quanto riportato nella planimetria di progetto;
2. **ampliamento:** l'u.i. presenta ampliamento al piano secondo (lastrico solare) di circa 5,50 mq con h=262 cm (in cui è ricompresa una piccola cucina). Si precisa che il lastrico solare non è riportato sui grafici di progetto in pianta, ma la difformità è riscontrabile dai prospetti e dalle sezioni in **all.5.7**.



Sovrapposizione planimetria di progetto di SCIA e rilievo dello stato dei luoghi – PIANO TERRA



Sovrapposizione planimetria di progetto di SCIA e rilievo dello stato dei luoghi – PIANO S1



Sovrapposizione planimetria di progetto di SCIA e rilievo dello stato dei luoghi – PIANO PRIMO

Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna istanza di condono risulta presentata, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alle difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€3.000**;
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. ampliamenti**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che tali interventi non possono essere ritenuti sanabili. Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, con una spesa prevista non inferiore ad **€ 2.000**.

**La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate (soltanto dopo aver rimosso le superfetazioni e concluso l'iter urbanistico); si stima una spesa per la pratica DOCFA non inferiore ad €1.000.**

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Sotto il **profilo urbanistico**, da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito, e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (cfr. all. 5.9), è emerso quanto segue:

- In data 06.10.1987 con DPAP decreto n°12 viene approvato il **P.R.G.** del Comune di Melito; la variante puntuale al P.R.G. viene adottata con Delibera del C.C. n°21 del 24.05.2004 e definitivamente approvata con

P.R.G.

D.P.A.P. n°1010 del 27.12.2007;

- l'area su cui insiste l'immobile in questione ricade in **zona D1** (zona industriale esistente e di ampliamento) ed in parte su **tracciato stradale** (già Via Roma) del suddetto P.R.G. (stralcio delle Norme tecniche d'attuazione - **cf. all.5.9**);

- circa il regime vincolistico, è stato accertato che **non rientra** nel perimetro delle zone soggette a vincolo idrogeologico, e che su parte lotto di terreno insiste **fascia di rispetto stradale E3** (già Via Roma);

- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione di inesistenza vincoli, rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.10**).

#### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€1.000,00** il costo per la redazione dello stesso.

#### 7° QUESITO:

- **INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

#### STATO LOCATIVO

In data 10.09.2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome della Società debitrice.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che il cespite in oggetto è locato alla Società [REDAZIONE] in persona del sig. [REDAZIONE] con **Contratto di locazione Commerciale** registrato in data 26.12.2019 al n°3T/011065, e avrà durata di sei anni a decorrere dal 01.12.2019, automaticamente rinnovato per altri sei anni salvo disdetta, ad un prezzo di €54.000 annuali (**cf. all.6.4**).

Dalla documentazione fornita in sede di accesso risulta che a far data dal 05.03.2021, a seguito di contratto di affitto d'azienda, i locali dell'immobile sono entrati nella disponibilità della nuova ditta affittuaria [REDAZIONE] con sede in Melito di Napoli (NA) via Roma, 4, di cui è responsabile il sig. [REDAZIONE]

Atteso che la trascrizione del pignoramento in esame è del 24.06.2019, e che il contratto registrato è successivo (26.12.2019), lo stesso non risulta opponibile alla procedura, ed ai fini della valutazione si ritiene che il cespite debba essere considerato "LIBERO E DISPONIBILE"; ma, per completezza, verrà comunque redatta anche stima del bene considerato "LOCATO".

Vincoli

Cespite libero

**8° QUESITO:****- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.****VINCOLI**

Circa il **regime vincolistico**, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Melito (**cf. all.5.9**), e dalle indagini urbanistiche effettuate è emerso che il cespite:

- **non rientra** nel perimetro delle zone soggette a vincolo idrogeologico, e che su parte lotto di terreno insiste **fascia di rispetto stradale E3** (già Via Roma);

- **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici), come risulta dalla Certificazione di inesistenza vincoli, rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cf. all.5.10**);

- nel territorio di pertinenza del Comune di Melito **non vi sono terreni** gravati da usi civici, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf.all.5.11**).

**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

In sede d'accesso, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che non è costituito alcun Condominio.

**ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ**

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cf.all.6.3**):

**TRASCRIZIONI:**

• **Trascrizione del 24.06.2019 ai nn.30705/24050**, di pignoramento immobiliare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto;

**ISCRIZIONI:**

• **Iscrizione del 01.10.2018 ai n.51985/10238** di ipoteca volontaria per euro 2.000.000, contro la [REDACTED] e a favore di [REDACTED] derivante da atto di mutuo di euro 1.000.000 gravante sull'immobile in oggetto;

• **Iscrizione del 17.04.2013 ai nn. 16585/1583** di ipoteca legale per l'importo totale di €149.763,52, contro la [REDACTED] e a favore di [REDACTED]

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta, è emersa la seguente ulteriore ipoteca:

• **Iscrizione del 08.07.2020 ai nn. 23373/3283** di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore della [REDACTED] [REDACTED] derivante da iscrizione ipotecaria su ingiunzione n.212/2019.

Vincoli

Inesistenza  
usi civiciFormalità  
pregiudizievoli

ASTE  
GIUDIZIARIE**9° QUESITO:****- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dalle indagini eseguite presso il Comune di Melito.

ASTE  
GIUDIZIARIE**10° QUESITO:****- VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.11**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Melito non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza  
usi civiciASTE  
GIUDIZIARIE**11° QUESITO:****- FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.****ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

In sede d'accesso, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che non è costituito alcun Condominio.

ASTE  
GIUDIZIARIE**12° QUESITO:****- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.****DATI METRICI**

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **coefficienti di destinazione (C<sub>DEST</sub>)** relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Capannone – area vendita	1,00
Capannone – area uffici (P1)	1,10
Capannone – area deposito (PS1)	0,30
Capannone – area garage (PS1)	0,50
Area esterna di pertinenza	0,05
Lastrico solare	0,10

Dati  
metriciASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

- **coefficiente di stato manutentivo** ( $C_{cons}$ ): stato di conservazione  
buono:1.00; discreto: 0.80; mediocre: 0.70; scadente: 0.60.

CAPANNONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN MELITO (NA) - VIA ROMA nn. 2-4					
CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA COMMERCIALE					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Superfici	S <sub>c</sub> (mq)	C <sub>DEST</sub>	C <sub>CONS</sub>	S <sub>R</sub> (mq)
CAPANNONE	Capannone - PT: sup. vendita	1 225,00	1,00	0,80	980,00
PIANO TERRA-PRIMO-INTERR.	Capannone - P1°: sup. vendita	980,00	1,00	0,80	784,00
	Capannone - P1°: Uffici	208,00	1,10	0,80	183,04
	Capannone - PS1: Deposito/Loc.Tecnico	550,00	0,30	0,80	132,00
	Capannone - PS1: Parcheggio	940,00	0,50	0,80	376,00
	Capannone - P2°: Lastrico	1 190,00	0,10	0,80	95,20
	Area esterna di pertinenza (parcheggio)	1 655,00	0,05	0,80	66,20
	Area esterna (viale laterale)	480,00	0,03	0,80	11,52
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S <sub>R</sub> (mq)					<b>2 628</b>

### CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotta il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è teso all'individuazione del **più probabile valore di mercato** di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 1° sem. 2022; cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA COMMERCIALE CAPANNONI/NEGOZI IN MELITO (NA): Zona Periferica - Via Roma			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
<b>OSSERVATORI</b>			
O.M.I. I SEM 2022	Zona Periferica	760,00	1 550,00
Indagini mercato	Zona Periferica	800,00	1 200,00
MEDIA		780,00	1 375,00
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq</b>			<b>1 000</b>

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti:

**€/mq 1.000** per la destinazione **Commerciale – Capannoni**.

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - NOVEMBRE 2022				
CAPANNONI/NEGOZI IN MELITO (NA): Zona Periferica - Via Roma				
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note
Frimm	Circum. Esterna	€ 1 200 000,00	1300	Discrete condiz.
Picascia Imm.	Via Roma	€ 165 000,00	92	negozio
IPI Imm.	Via Papa Giovanni XXIII	€ 335 000,00	270	negozio

#### STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

La **stima** del bene sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Raggiungata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali ( $S_R$ ) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame ( $V_m$ ) viene definito dalla relazione che segue:  $V_m = (S_R \times Q_r)$ .

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA - IMMOBILE IN MELITO (NA)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	$S_R$ (mq)	Quotaz. Assunta $Q_r$ €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO UNICO	CAPANNONE	2 628	1 000	2 628 000
	PIANO TERRA-PRIMO-INTERR.			
		VALORE CESPITE IN C.T.		2 628 000

#### STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Il valore di mercato del cespite in esame ( $V_m$ ) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per la pratica urbanistica, per la pratica catastale, per i costi di ripristino, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **15%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra



tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

### PREZZO BASE D'ASTA – CESPITE LIBERO

TABELLA RIEPILOGATIVA			DECURTAZIONI:	ADEGUAMENTO IMPIANTI	REDAZIONE A.P.E.	PRATICA DOCFA e/o VOLTURA	ONERI CONDOMINIALI	DIFFERIMTI/ COSTI DI RIPRISTINO	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA VIZI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
CAPANNONE COMMERCIALE IN MELITO (NA)										
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) S <sub>R</sub> x Q <sub>r</sub>								
LOTTO UNICO	CAPANNONE P.IIa 152 PT-P1°-PS1	2 628 000,00		10 000,00	1 000,00	1 000	0,00	5000	15%	2 219 350
PREZZO BASE D'ASTA (IN CIFRA TONDA)										<b>2 219 000</b>

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA CAPANNONE (LIBERO) € 2.219.000,00**

### PREZZO BASE D'ASTA – CESPITE LOCATO

Ai fini della valutazione, come riportato ai paragrafi precedenti, verrà effettuata anche la stima del cespite considerato "LOCATO".

Tenuto conto che:

- il cespite in oggetto è locato alla Società [REDAZIONE] in persona del sig. [REDAZIONE] con Contratto di locazione Commerciale registrato in data 26.12.2019 al n°3T/011065, e avrà durata di sei anni a decorrere dal 01.12.2019, automaticamente rinnovato per altri sei anni salvo disdetta, ad un prezzo di €54.000 annuali (cfr.all.6.4);

- tale contratto di locazione ha data di registrazione successiva alla trascrizione del pignoramento in oggetto, e pertanto si ritiene non opponibile alla procedura;

ma per completezza, oltre al valore stimato in precedenza, si procede qui di seguito al calcolo del valore del bene considerato "locato", ottenuto moltiplicando il prezzo base d'asta appena calcolato per il coefficiente di stato locativo (**C<sub>loc</sub>**). Tale coefficiente è stato valutato pari a **0.75** e si utilizza solitamente in Estimo per tenere conto del venir meno della caratteristica della disponibilità del bene (edito sul Testo "Come si stima il Valore degli immobili" Ed. Il Sole 24 Ore).

Nel caso di specie:

Il prezzo base d'asta del negozio al PT SUB 25 (**V<sub>m1</sub>**) viene decrementato, come sopra riportato (in cifra tonda):

$$V_{m1} = (V_{m1} \times C_{loc}) = 2.219.000 \times 0.75 = \mathbf{\text{€ } 1.664.000.}$$



In definitiva, il prezzo base d'asta del cespite in esame, considerato LOCATO, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

Valore del bene  
considerato  
"LOCATO"

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA CAPANNONE (LOCATO)	€ 1.664.000,00
--	----------------

### 13° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

#### DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato.

Si precisa che l'u.i. in esame non risulta comodamente divisibile e/o frazionabile.

### 14° QUESITO:

- ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici della Camera di Commercio di Napoli (**cf. all.6.5**), risulta che:

- La Società [REDACTED] presenta P.IVA: [REDACTED] ha indirizzo legale in MELITO DI NAPOLI (NA) alla Via Roma n°1- cap 80017, col seguente indirizzo [REDACTED]

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°24 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 22.11.2022

L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)

*Ilaria Mauriello*