

Tribunale di Napoli V Sez. Civ. Esecuzioni immobiliari - G.E. dott. Attanasio - Proc. n. 827/2013
Consulenza Tecnica d'Ufficio - Valutazione dei beni pignorati

TRIBUNALE DI NAPOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

V SEZ. CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BANCA IFIS S.p.A.

contro

+ EQUITALIA S.p.A.

+ **CONDominio VIA CESARE ROSAROLI N. 155**

G.E. Dott. ATTANASIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. n. 827/2013

C.T.U. ing. Michela Finelli

**Oggetto del mandato: Stima beni in Napoli alla via Pontenuovo n. 28 e alla via
Cesare Rosaroli n.155**

Data Dicembre 2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Michela Finelli - Via G. Orsi n. 2/E - 80128 Napoli
tel/fax 0810120927 - cell. 3476611048 - e-mail michela.finelli@libero.it - michela.finelli@ordingna.it
P. IVA 05697321213

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI.....	4
4. SCHEDE SINTETICHE.....	22

ALLEGATI

Allegato A - Verbale per il conferimento dell'incarico all'esperto e Verbali di accesso

Allegato B - Atto integrale di acquisto dell'escutato del 1962 - Titolo ultraventennale

Allegati C - Immobile via Pontenuovo 28 foglio 11 part. 495 sub 30

- All. C1 - Ispezione conservatoria
- All. C2 - Elaborato grafico di rilievo e Documenti catastali
- All. C3 - Documentazione fotografica
- All. C4 - Banca dati OMI - Magazzini
- All. C5 - Denuncia di variazione catastale

Allegati D - Immobile via Pontenuovo 28 foglio 11 part. 495 sub 31

- All. D1 - Ispezione conservatoria
- All. D2 - Elaborato grafico di rilievo e Documenti catastali
- All. D3 - Documentazione fotografica
- All. D4 - Banca dati OMI - Magazzini

Allegati E - Immobile via Cesare Rosaroli n. 155 foglio 12 part. 54 sub 1

- All. E1 - Ispezione conservatoria
- All. E2 - Elaborato grafico di rilievo e Documenti catastali
- All. E3 - Documentazione fotografica
- All. E4 - Banca dati OMI - Negozi
- All. E5 - Contratto di locazione
- All. E6 - Decreto ingiuntivo e Intervento Condominio Via Rosaroli 161

Allegato F - Corrispondenza e documenti acquisiti

- All. F1 - Convocazione primo accesso
- All. F2 - Soprintendenza
- All. F3 - Amministratore condominio avv. [REDACTED]
- All. F4 - Amministratore condominio dott.ssa [REDACTED]
- All. F5 - Istanza ed autorizzazione accesso agli atti Agenzia del Territorio
- All. F6 - Istanza Ufficio Condoni e Antiabusivismo
- All. F7 - Attestazione di invio CTU ai creditori ed all'escutato

Allegato G - Supporto informatico contenente la CTU

1. PREMESSA

In data 02/07/2015 l'ill.mo G.E. dott. Antonio Attanasio della V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli nominava la sottoscritta ing. Michela Finelli - con studio in

Tribunale di Napoli V Sez. Civ. Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. Altanasto - Proc. n. 827/2013

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Valutazione dei beni pignorati

Napoli alla Via G. Orsi n. 2/E, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 13565 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 9461 - CTU nella procedura esecutiva Banca Ifis S.p.A. contro - R.G.E. n. 827/2013, con

l'intervento di Equitalia S.p.A. e Condominio via Cesare Rosaroll n. 161.

Nell'udienza suddetta il G.E. poneva alla C.T.U. i quesiti riportati nel *Verbale per il conferimento dell'incarico all'esperto (rif. All. A)*.

Di seguito vengono descritte nel dettaglio le operazioni peritali.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di ogni altra attività, la scrivente si è recata presso l' **Agenzia del Territorio** per le necessarie indagini di natura catastale.

Si è recata in data 28/09/2015 presso gli uffici della **Conservatoria dei Registri Immobiliari** per la verifica, mediante ispezioni, della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del codice.

Previa convocazione a mezzo raccomandata (rif. All. F1) - risultata inesitata per compiuta giacenza - in data 28/09/2015 alle ore 15:30 la CTU si è recata sui luoghi di causa per il necessario **sopralluogo presso i tre immobili**. Non ha ivi incontrato _____, ma era presente

_____ quale locatario dell'immobile di via Rosaroll, il quale ha dichiarato di essere il cognato dell'esecutato ed ha comunque consentito alla sottoscritta di ispezionare i tre immobili staggitati. In data 10/11/2015 la CTU si è nuovamente recata sui luoghi per completare i rilievi metrici e fotografici. Il tutto come verbalizzato in allegato alla presente relazione (rif. All. A).

Si evidenzia che nel corso delle operazioni peritali la sottoscritta non è riuscita ad interloquire direttamente con l'esecutato al fine di avere informazioni circa le variazioni riscontrate, non essendo queste ultime documentate con istanze ed autorizzazioni presso i pubblici uffici.

In data 29/09/2015 la scrivente ha inoltrato istanza all' **Ufficio Vincoli della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici** ricevendo la relativa risposta come descritto nel seguito della presente relazione (rif. All. F2).

3

dott. ing. Michela Finelli - Via G. Orsi n. 2/E - 80128 Napoli
tel./fax 0810120927 - cell. 3476611048 - e-mail michela.finelli@libero.it - michela.finelli@ordingna.it
P. IVA 03697321213

In data 29/09/2015 ha inviato altresì istanze agli Amministratori condominiali dei due stabili, ovvero all'avv. _____ per i due immobili in via Pontenuovo n. 28 (rif. All. F3) nonché alla dott.ssa _____ che amministra il fabbricato in via Rosaroll n. 161 cui appartiene l'immobile in via Rosaroll n. 155 (rif. All. F4).

In data 13/10/2015, e successivamente per il ritiro, si è recata presso l'Archivio notarile di Napoli per l'istanza di copia dell'atto di compravendita ultraventennale del 21/02/1962 (rif. All. B).

In data 30/10/2015 la scrivente ha effettuato istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio (rif. All. F5). In data 18/11/2015 ha ricevuto relativa autorizzazione prot. n. 16603 (rif. All. F5) ed in data 24/11/2015 si è recata dunque presso i suddetti uffici, dove ha preso visione sia della pratica di ampliamento per via Pontenuovo sub 30 sia della pratica di ampliamento (soppaleo) relativa all'immobile di via Rosaroll.

In data 02/11/2015 ha inviato istanza all'Ufficio Antiabusivismo e Ufficio Condono del Comune di Napoli (rif. All. F6) per acquisire eventuale documentazione relativa ad abusi e/o istanze di condono e/o documentazione legittimante le variazioni riscontrate. L'esito è stato negativo per l'inesistenza di alcuna suddetta pratica.

In data 15/12/2015 veniva inviata ai creditori ed all'esecutato copia della CTU con i relativi allegati, come attestato dalle rispettive ricevute (rif. All. F7).

Tutte le anzidette corrispondenze e documenti fanno parte integrante della presente relazione, nei rispettivi allegati.

3. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

INDIVIDUAZIONE fisica-catastale-giuridica degli immobili

Quesito n. 1)

Indagini preliminari e Provenienze

Prima di ogni altra attività, presso l'Agenzia del Territorio è stata controllata la completezza dei documenti catastali, con acquisizione delle visure, planimetric e mappe censuarie (rif. All. C2-D2-E2).

La relazione notarile del notaio Filippo Salvo del 27/11/2013 attesta l'identificazione dei cespiti oggetto della procedura e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il cui contenuto e completezza

sono stati confermati dall'ispezione effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Circostrizione Napoli 2. Si conferma l'esattezza della provenienza dei beni pignorati come indicati nella suddetta relazione notarile, ovvero che ad gli immobili pervennero con atto di compravendita in data 21/02/1962 (rif. All. B), che è altresì il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede il pignoramento (trascritto in data 01/07/2013).

Previo sopralluogo, sono stati identificati i tre beni pignorati, come di seguito descritto.

Dati catastali

In Comune di Napoli:

a) via Pontenuovo n. 28

n. 2 unità immobiliari distinte in Catasto come segue:

- NCEU partita 70819 sez. VIC foglio 11 part. 495 sub 30, via Pontenuovo 28, piano T, z. c. 8, cat. C/2, classe 7, mq 85, rendita € 373,14
- NCEU partita 70819 sez. VIC foglio 11 part. 495 sub 31, via Pontenuovo 28, piano T, z. c. 8, cat. C/2, classe 7, mq 37, rendita € 162,43

facenti parte di fabbricato insistente su area censita al NCT partita 1 foglio 79, part. 152, ente urbano di mq 2.410.

b) Via Cesare Rosaroll n. 155

n. 1 unità immobiliare distinta in Catasto come segue:

- NCEU partita 70819 sez. VIC foglio 12 part. 54 sub 1, via Cesare Rosaroll n. 155 z. c. 8 categoria C/1, classe 7, mq 126, rendita € 2.472,80

facente parte del fabbricato insistente su area censita al NCT partita 1 foglio 105, part. 6, ente urbano di mq 920.

Confini

- L'unità immobiliare alla via Pontenuovo n. 28 foglio 11 part. 495 sub 30, posta al piano cantinato, confina con proprietà aliene sui quattro liti.

- L'unità immobiliare alla via Pontenuovo n. 28 foglio 11 part. 495 sub 31, posta al piano terra, confina con spazio comune condominiale a nord-est, con muro divisorio con palazzo adiacente a nord-ovest, con proprietà aliene sugli altri lati.
- L'unità immobiliare alla via Cesare Rosaroll n. 155 foglio 12 part. 54 sub 1 confina con la via Cesare Rosaroll a sud-est e con proprietà aliene sugli altri lati.

Variazioni catastali

- L'unità immobiliare alla via Pontenuovo foglio 11 part. 495 sub 30 è stata oggetto di variazione catastale da mq 42 a mq 85 in data 10/12/1993, quindi prima del pignoramento del 2013. Il terreno correlato è il foglio 79 part. 152, come risulta dalla mappa catastale (rif. All. C2).
- L'unità immobiliare alla via Pontenuovo foglio 11 part. 495 sub 31 è stata registrata al meccanografico in data 30/06/1987, quindi prima del pignoramento del 2013. Il terreno correlato è il foglio 79 part. 152, come risulta dalla mappa catastale (rif. All. D2).
- L'unità immobiliare alla via Rosaroll foglio 12 part. 54 sub 1 è stata registrata al meccanografico in data 30/06/1987. In data 18/10/1989 (quindi prima del pignoramento del 2013) è stata oggetto di variazione catastale consistente in un ampliamento ed in una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì con variazione della destinazione d'uso da laboratorio a negozio. Il terreno correlato è il foglio 105 part. 54, come risulta dalla mappa catastale (rif. All. E2).

Le due variazioni catastali anzidette rientrano nella proprietà debitoria esclusiva già sottoposta a pignoramento.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Verbale di pignoramento immobili in favore della Banca Ifis S.p.A. contro trascritto ai nn. [redacted] sui tre immobili oggetto della presente procedura
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. [redacted] del 23/11/2009 per decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 26/10/2009 rcp. 7459, capitale e ipoteca € [redacted] a favore della Banca Ifis S.p.A. contro [redacted] sui tre immobili oggetto della presente procedura
- Iscrizione di ipoteca legale nn. [redacted] emessa dalla Gest Line S.p.A. per € 9.324,70 a favore della Gest Line S.p.A. contro [redacted], sul bene alla via Cesare Rosaroll oggetto della presente procedura, con cancellazione totale annotazione nn. 43236/5428 del 30/11/2005.

Ritenute concluse le operazioni preliminari di accertamento, vengono di seguito riportate le risposte agli altri quesiti posti dal Giudice separatamente per ciascuno dei tre beni.

VIA PONTENUOVO N. 28 FOGLIO 11 PART. 495 SUB 30

DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE

Quesito n. 2)

Descrizione del bene

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel quartiere Vicaria, in una zona centrale e ben servita da mezzi di trasporto e da attività commerciali e trattasi di fabbricato storico risalente ad un'epoca di realizzazione preottocentesca.

Lo stabile è in muratura portante e versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il locale in oggetto è posto al piano cantinato al quale si accede a mezzo rampa unica in corrispondenza della scala condominiale B (rif. All. C3 - Foto da n. 1 a n. 3), ha una quadratura netta interna di circa mq 75,00 e dunque si può ritenere conforme rispetto alla consistenza catastale di mq 85 indicata nella visura (rif. All. C2), anche se invece nella denuncia di variazione catastale presentata in data 10/12/1993 (visionata dalla scrivente presso gli uffici del catasto) le quadrature indicate (da mq 42 a mq 85,50) sono nette mentre la superficie lorda indicata è mq 100,00. In relazione a tale denuncia si allega la scheda catastale (rif. All. C5), tuttavia non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni dato che in catasto risulta depositata solo la planimetria dello stato attuale e nessuna planimetria dello stato pregresso, mentre in Comune non risulta depositata alcuna richiesta di autorizzazione circa tale ampliamento.

In conclusione non è stato possibile conoscere, con approfondite indagini e numerose richieste anche all'esecutato, come sia avvenuto il suddetto raddoppio della quadratura trattandosi di locale interrato. Si ribadisce ad ogni modo che tale variazione è antecedente al pignoramento del 2013.

L'immobile è formato da due ambienti disposti a T, che, ai fini della presente perizia, vengono definiti "corridoio principale" e "corridoio perpendicolare" nell'elaborato planimetrico di rilievo quotato in scala 1:100 (rif. All. C2) e nella documentazione fotografica (rif. All. C3).

Il bene versa in mediocri condizioni di manutenzione, non risulta utilizzato per alcuna attività ed è in stato di completo abbandono, con totale assenza di servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non risulta comodamente praticabile alcun progetto di divisione del bene e pertanto non è possibile formare più lotti.

Determinazione del valore del bene

Per la valutazione del valore del bene si applica la Stima Sintetica Comparativa, con cui il valore più probabile di mercato viene determinato mediante confronto con il valore medio di altri immobili simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, previa individuazione di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del mercato immobiliare assume caratteri comuni e omogenei.

Al suddetto valore medio di mercato si attribuiscono poi adeguamenti e correzioni della stima in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile da stimare.

Determinazione del valore medio

Per la determinazione del valore medio di mercato si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornite dall'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, offerte pubblicate, ecc. Tali valori sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Al fine di ridurre la variabilità campionaria, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone che esprimono comparti omogenei del mercato locale, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc). Per dette zone la Banca dati individua un intervallo di valori minimo e massimo che rappresentano unità immobiliari ordinarie, escludendo pertanto immobili che presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Tutto ciò premesso, dal risultato della consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona Semicentrale/Via Cirillo - Via Rosaroll - Borgo Sant'Antonio - Maddalena (in cui ricade il cespite oggetto di stima), relativa al I semestre 2015 (ultimo periodo pubblicato al momento della redazione della presente perizia), risulta che i magazzini hanno un valore di mercato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

posto nell'intervallo tra un minimo di 500,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq (rif. All. C4) riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Per l'immobile in oggetto si assume il valore per metro quadro iniziale pari a:

$$vm = 850,00 \text{ €/mq}$$

Per il calcolo della superficie commerciale convenzionale si fa riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" (Allegato C del D.M. 138/98), in base alle quali i muri interni e perimetrali vengono computati per intero fino a uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 cm. Nel caso specifico, dalla superficie netta pari a mq 75,00 si assume una superficie commerciale Sc di mq 85,00.

Il valore medio complessivo dell'immobile è dunque dato da:

$$Vm = vm \times Sc = \text{€/mq } 850,00 \times \text{mq } 85,00 = \text{€ } 72.250,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima

- **Caratteristiche di posizione** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti): dato che trattasi di magazzino al piano interrato, si applica una decurtazione pari ad € 500,00
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica**: non si applica alcuna decurtazione, sebbene non sia stato possibile accertare le modalità dell'ampliamento catastale del 18/10/1989 (antecedente al pignoramento)
- **Caratteristiche tipologiche** (grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza degli impianti, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, sicurezza delle situazioni strutturali, età dell'edificio): per il mediocre stato di manutenzione, si applica una decurtazione di € 2.500,00
- **Stato di possesso**: il bene è in stato di abbandono e non si applica alcuna decurtazione
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nel corso del procedimento esecutivo: per la presenza del vincolo dei beni ambientali ed architettonici, si applica una decurtazione di € 500,00
- **Spese condominiali insolute**: non risulta censito fra i beni del condominio di proprietà dell'esecutato, pertanto non vi grava alcuna spesa insoluta.

Si indica, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni:

$$\text{€ } 72.250,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 68.750,00$$

Con arrotondamento, il valore del bene può dunque stimarsi pari ad € 69.000,00.

STATO DELL'IMMOBILE

Quesito n. 3)

Stato di possesso dell'immobile

Al momento dell'accesso, il bene risulta abbandonato e non impiegato per alcuna attività, con totale assenza di servizi e mobilio.



FORMALITÀ e VINCOLI

Quesiti n. 4) e 5)

Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Come comunicato dall'amministratore di condominio avv. [redacted] (rif. All. F3), non risulta in suo possesso alcuna documentazione relativa all'immobile in oggetto. Pertanto di conseguenza non risultano vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

Vincoli o oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni*

Dalle ispezioni effettuate, non risultano pendenti domande giudiziarie sull'immobile né altre trascrizioni.

- *Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura*

Non risultano atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

è coniugato con _____ dal _____ e non risultano convenzioni matrimoniali.

- *Vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale*

Come certificato dall'Ufficio Vincoli della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici con prot. 17900 del 21/10/2015 (rif. All. F2), l'immobile è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.L. 42/2004, Parte Seconda, Beni culturali (D.M. 16/05/1926 ex lege 364/1909 tuttora in vigore ai sensi dell'art. 128, comma 1, del D.L. 42/2004). L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. 42/2004, parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 778/1922.

- *Vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite*

Non risultano altri vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite.



Vincoli che saranno cancellati o che non saranno opponibili all'acquirente

La stima approssimativa per costi di realizzazione impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche, nonché di manutenzione straordinaria, è pari ad € 2.500,00 (di cui si è già tenuto conto nella stima dell'immobile).

Non risulta esservi l'attestato di certificazione energetica, che può essere redatto da un soggetto abilitato ad un costo di circa € 180,00, già incluso nella anzidetta stima di € 2.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SITUAZIONE URBANISTICA

Quesiti n. 6) e 7)

Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il fabbricato è di epoca preottocentesca. Non vi è dichiarazione di agibilità.

In relazione all'ampliamento da mq 42 a mq 85 denunciato in data 10/12/1993, si ribadisce che né presso i pubblici uffici né agli atti del Condominio è stato possibile acquisire alcuna documentazione relativa a tale ampliamento ed allo stato dell'immobile prima della suddetta trasformazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 8)

Censo e uso civico

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore pignorato sul bene è di proprietà.

Quesito n. 9)

Spese di gestione e manutenzione - Procedimenti giudiziari

Come comunicato dall'amministratore di condominio avv. [REDACTED] (rif. All. F3), non risulta in suo possesso alcuna documentazione relativa all'immobile in argomento, pertanto non risulta per esso alcun importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate.

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene.

11
ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Michela Finelli - Via G. Orsi n. 2/E - 80128 Napoli
tel/fax 0810120927 - cell. 3476611048 - e-mail michela.finelli@libero.it - michela.finelli@ordingna.it
P. IVA 05697321213

VIA PONTENUOVO N. 28 FOGLIO 11 PART. 495 SUB 31

DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE

Quesito n. 2)

Descrizione del bene

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel quartiere Vicaria, in una zona centrale e ben servita da mezzi di trasporto e da attività commerciali e trattasi di fabbricato storico risalente ad un'epoca di realizzazione preottocentesca.

Lo stabile è in muratura portante e versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il locale in oggetto è posto al piano terra alla sinistra del vestibolo innanzi alla scala C. Ad uso deposito già cantina, è formato da un solo ambiente avente una quadratura netta interna di circa mq 43,00, completamente abbandonato, privo di illuminazione e servizi. Presenta al suo interno una zona precariamente soppalcata con struttura metallica e tavolato di legno.

Riscontrando sui luoghi una lieve difformità in eccesso rispetto alla dichiarata consistenza catastale di mq 37, anche approfondite indagini effettuate al fine di individuare eventuali sconfinamenti non hanno consentito di acquisire documenti o planimetrie storiche sull'immobile. Ad ogni modo si evidenzia che la sagoma dell'unità immobiliare accertata (cui è associata catastalmente l'anzidetta quadratura di mq 37) è pari a quella riscontrata.

Il bene versa in mediocri condizioni di manutenzione, risulta in stato di abbandono e non impiegato per alcuna attività. Il tutto viene rappresentato nell'elaborato planimetrico di rilievo quotato in scala 1:100 (rif. All. D2) e nella documentazione fotografica (rif. All. D3).

In tabella generale, il bene ha 6 millesimi di parti comuni.

Non risulta comodamente praticabile alcun progetto di divisione del bene e pertanto non è possibile formare più lotti.

Determinazione del valore di mercato

Per la valutazione dell'immobile si applica la Stima Sintetica Comparativa.

Determinazione del valore medio di mercato

Per la determinazione del valore medio di mercato si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornite dall'Agenzia del Territorio

Dal risultato della consultazione della Banca dati per la zona **Semicentrale/Via Cirillo - Via Rosaroli - Borgo Sant'Antonio - Maddalena** (in cui ricade il cespite oggetto di stima), relativa al I semestre 2015 (ultimo periodo pubblicato al momento della redazione della presente perizia), risulta che i magazzini hanno un valore di mercato posto nell'intervallo tra un minimo di 500,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq (rif. All. D4) riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Dalla superficie netta pari a mq 43,00, in base a quanto riportato nell'Allegato C del D.M. 138/98, la superficie commerciale si considera pari a mq 49,00.

Per l'immobile in oggetto si assume il valore per metro quadro iniziale pari a:

$$vm = 850,00 \text{ €/mq}$$

Il valore medio complessivo dell'immobile è dato da:

$$Vm = vm \times Sc = \text{€/mq } 850,00 \times \text{mq } 49,00 = \text{€ } 41.650,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima

- **Caratteristiche di posizione** (panoramicità, prospicienza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti): dato che trattasi di magazzino al piano terra, non si applica alcuna decurtazione
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica**: non si applica alcuna decurtazione
- **Caratteristiche tipologiche** (grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza degli impianti, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, sicurezza delle situazioni strutturali, età dell'edificio): per il mediocre stato di manutenzione, si applica una decurtazione di € 2.000,00
- **Stato di possesso**: non si applica alcuna decurtazione
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nel corso del procedimento esecutivo: per la presenza del vincolo dei beni ambientali ed architettonici, si applica una decurtazione di € 500,00
- **Spese condominiali insolute**: € 2.152,36.

Si indica, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni:

€ 41.650,00 - € 4.652,36 = € 36.997,64

Con arrotondamento, il valore del bene può dunque stimarsi pari ad € 37.000,00.

STATO DELL'IMMOBILE

Quesito n. 3)

Stato di possesso dell'immobile

Al momento dell'accesso, il bene versa in uno stato di completo abbandono e non impiegato per alcuna attività.

FORMALITÀ e VINCOLI

Quesiti n. 4) e 5)

Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Non vi sono vincoli di natura condominiale gravanti sul bene.

In relazione agli oneri, a seguito di richieste inoltrate all'Amministratore avv. [REDACTED], quest'ultimo ha dato riscontri con mail del 07/10/2015 e del 29/10/2015 (rif. All. F3), comunicando che il Condominio di Via Pontenuovo n. 28 ha un credito di € 2.152,36 così ripartito:

- 1) € 2.095,26 per oneri condominiali ordinari, comprensivi delle mensilità non scadute dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2015;
- 2) € 57,10 per lavori di manutenzione straordinaria urgente.

Vincoli o oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni*

Sia dall'ispezione su [REDACTED] che da quanto comunicato dall'Amministratore (rif. All. F2), al momento non risultano pendenti azioni giudiziarie né altre trascrizioni.

- *Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura*

Non risultano atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
è coniugato con [REDACTED] dal [REDACTED] e non risultano convenzioni matrimoniali.

- *Vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale*

Come certificato dall'Ufficio Vincoli della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici con prot. 17900 del 21/10/2015 (rif. All. F2), l'immobile è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al D.L. 42/2004, Parte Seconda (D.M. 16/05/1926 ex lege 364/1909 tuttora in vigore ai sensi dell'art. 128, comma 1, del D.L. 42/2004).

L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. 42/2004, parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 778/1922.

Vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite

Non vi sono vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite.

Vincoli che saranno cancellati o che non saranno opponibili all'acquirente

Come comunicato dall'amministratore di condominio avv. [redacted] (rif. All. F3), la situazione debitoria ordinaria di [redacted] nei confronti del condominio ammonta all'attualità ad € 2.095,26. L'Amministratore ha altresì comunicato che per l'intero condominio vi sono lavori straordinari già deliberati per un ammontare pari ad € 9.516,00, che in quota parte per l'immobile in oggetto comportano un debito pari ad € 57,10.

Di tali importi (totale € 2.152,36) si è già tenuto conto nella stima dell'immobile.

Per il solo immobile in oggetto, la stima approssimativa per costi di realizzazione impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche, nonché di manutenzione straordinaria, è pari ad € 2.000,000 (di cui si è già tenuto conto nella stima dell'immobile).

Non risulta esservi per l'immobile l'attestato di certificazione energetica, che può essere redatto da un soggetto abilitato ad un costo di circa € 180,00, già incluso nella anzidetta stima di € 2.000,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Quesiti n. 6) e 7)

Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il fabbricato è di epoca preottocentesca e, come già relazionato, non sono state riscontrate significative difformità rispetto alla situazione catastale.

Quesito n. 8)

Censo e uso civico

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore pignorato sul bene è di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Quesito n. 9)

Spese di gestione e manutenzione – Procedimenti giudiziari

Come riportato in risposta al quesito n. 4), vi sono morosità condominiali fino all'attualità per € 2.152,36.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari ad € 23,24 x 12 = € 278,88.

Le spese straordinarie già deliberate per l'intero condominio ammontano ad € 9.516,00, che in quota parte per l'immobile in oggetto comportano un debito pari ad € 57,10.

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene.

VIA C. ROSAROLL N. 155 FOGLIO 12 PART. 54 SUB 1

DESCRIZIONE del BENE e DETERMINAZIONE del VALORE

Quesito n. 2)

Descrizione del bene

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato nel quartiere Vicaria, in una zona centrale e ben servita da mezzi di trasporto e da attività commerciali e trattasi di fabbricato storico risalente ad un'epoca di realizzazione preottocentesca.

Lo stabile è in muratura portante e versa in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da un terraneo con servizio igienico e da un ammezzato in soppalco, locata ad attività commerciale di deposito e falegnameria. Versa in mediocri condizioni di manutenzione, con evidenti ammaloramenti delle pareti di fondo (rif. All. E3 - Foto nn. 6-7-8).

Si segnala inoltre che vi è una botola di accesso ad un piano interrato, tuttavia quest'ultimo non è ispezionabile in quanto il montacarichi che serve per la discesa non risulta funzionante e non vi è altra possibilità di accesso dato che il detto impianto occupa l'intera superficie del foro nel solaio (rif. All. E3 - Foto n. 14 e n. 15). Dalla presa visione dello stato dei luoghi ed anche per le masserizie che erano presenti sulla stessa botola (prima che la scrivente chiedesse che quest'ultima fosse liberata per procedere all'ispezione), si rappresenta che tale piano scantinato sembrerebbe non

16
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

essere utilizzato. Come da informazioni assunte presso l'amministratrice del fabbricato dott.ssa

, risulta che tutto il piano interrato del fabbricato è di proprietà condominiale e che nel corso degli anni alcuni condòmini hanno delimitato con pareti verticali l'area sottostante alla loro proprietà e vi hanno creato un accesso diretto, come probabilmente avvenuto per l'immobile in argomento.

La variazione presentata in data 18/10/1989, di cui all'attuale (unica) planimetria catastale, ha riguardato un ampliamento da mq 85 agli attuali mq 126 per la realizzazione del soppalco.

Sui luoghi si riscontra una quadratura netta interna di circa mq 70 per il piano terra e circa mq 62,00 per il piano soppalcato, si rileva dunque una lieve difformità in eccesso rispetto alla dichiarata consistenza catastale totale di mq 126. Tuttavia non trattasi di sconfinamento dato che la sagoma della planimetria catastale è pari a quella riscontrata sui luoghi.

In tabella generale A, il bene ha 4,446 millesimi di parti comuni.

Il tutto viene rappresentato nell'elaborato planimetrico di rilievo quotato in scala 1:100 (rif. All. E2) e nella documentazione fotografica (rif. All. E3).

Non risulta comodamente praticabile alcun progetto di divisione del bene e pertanto non è possibile formare più lotti.

Determinazione del valore di mercato

Per la valutazione dell'immobile si applica la Stima Sintetica Comparativa.

Determinazione del valore medio di mercato

Per la determinazione del valore medio di mercato si fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornite dall'Agenzia del Territorio.

Dal risultato della consultazione della Banca dati per la zona Semicentrale/Via Cirillo - Via Rosaroll - Borgo Sant'Antonio - Maddalena (in cui ricade il cespite oggetto di stima), tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, relativa al I semestre 2015 (ultimo periodo pubblicato al momento della redazione della presente perizia), risulta che i negozi hanno un valore di mercato posto nell'intervallo tra un minimo di 1.700,00 €/mq ed un massimo di 3.400,00 €/mq (rif. All. C4) riferito al mq di superficie commerciale convenzionale.

Considerando il solo piano terra (in quanto la superficie sopralcata non risulta regolare), a partire dalla superficie netta di circa mq 70,00, la superficie commerciale convenzionale - comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (Allegato C del D.M. 138/98) - si considera pari a mq 80,00.

Per l'immobile in oggetto si assume il valore per metro quadro iniziale pari a:

$$vm = 3.000,00 \text{ €/mq}$$

Il valore complessivo mercato dell'immobile è dato da:

$$Vm = vm \times Sc = \text{€/mq } 3.000,00 \times \text{mq } 80,00 = \text{€ } 240.000,00$$

Adeguaenti e correzioni della stima

- **Caratteristiche di posizione** (panoramicità, prospicenza e luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti): dato che trattasi di negozio al piano terra fronte strada, non si applica alcuna decurtazione
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica**: per gli interventi sull'immobile al fine di ricondurlo alla condizione di regolarità urbanistica ed edilizia (demolizione solaio del piano sopralcato e ripristino del piano interrato nella disponibilità condominiale altresì con chiusura di botola), si applica una decurtazione di € 5.000,00
- **Caratteristiche tipologiche** (grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza degli impianti, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, sicurezza delle situazioni strutturali, età dell'edificio): per il mediocre stato di manutenzione e per la presenza di ammaloramenti sulle pareti di fondo dell'unità immobiliare, si applica una decurtazione di € 3.500,00
- **Stato di possesso**: non si applica alcuna decurtazione
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nel corso del procedimento esecutivo: non si applica una decurtazione
- **Spese condominiali insolute**: € 1.659,09

Si indica, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni:

$$\text{€ } 240.000,00 - \text{€ } 10.159,09 = \text{€ } 229.840,91$$

Con arrotondamento, il valore del bene può dunque stimarsi pari ad € 230.000,00.

STATO DELL'IMMOBILE

Questo n. 3)

Stato di possesso dell'immobile

Il bene risulta locato ad attività di deposito e falegnameria ad [redacted], giusto contratto di locazione registrato il 22/03/2010 presso l'Agenzia delle Entrate Napoli 1 (rif. All. E5), pertanto in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 01/07/2013.

FORMALITÀ e VINCOLI

Quesiti n. 4) e 5)

Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene

Non vi sono vincoli di natura condominiale gravanti sul bene.

In relazione agli oneri, a seguito della richiesta inoltrata all'Amministratrice condominiale dott.ssa [redacted] quest'ultima ha dato riscontro con mail del 23/10/2015 (rif. All. F4), da cui risulta la seguente situazione debitoria di [redacted] nei confronti del Condominio:

Quote ordinarie fino al 2015	654,54
Compenso arch. Giunta revis. Tabelle	19,00
Lav. Facciata + terrazzo + app. Salomone e consol.	319,94
Rifacimento finestroni	37,00
Rifacimento guaina Sieuro	18,00
Pittura Sieuro	6,00
Liquidazione Ditta C.S.F. (sentenza)	38,00
Parcella arch. Giunta per lavori extra	5,00
Parcella avv. Lerro	14,00
Spicconatura cornicioni	6,10
Spicconatura cornicioni + reti protettive	16,00
Ripristino abitazione Ciannella	10,51
Spese legali per decreto ingiuntivo avv. Sarlo	515,00
TOTALE	1.659,09

Vincoli o oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni*

In tale procedura esecutiva, risulta il ricorso per intervento nell'interesse del [redacted] [redacted], che fa seguito al ricorso per decreto ingiuntivo R.G. 72217/2010 (rif. All. E6).

- *Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura*

Non risultano atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

è coniugato con [redacted] dal [redacted] non risultano convenzioni matrimoniali.

- *Vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale*

19 **ASTE GIUDIZIARIE.it** dott. Ing. Michela Finelli - Via G. Orsi n. 2/E - 80128 Napoli
tel./fax 0810120927 - cell. 3475611048 - e-mail michela.finelli@libera.it - michela.finelli@ordingna.it
P. IVA 05697321213

Come certificato dall'Ufficio Vincoli della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici con prot. 17900 del 21/10/2015 (rif. All. F2), per l'immobile non sono stati emanati provvedimenti ministeriali ai sensi del D.L. 42/2004, Parte Seconda (Beni Culturali).

L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.L. 42/2004, parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 778/1922.

- *Vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite*

Non vi sono vincoli derivanti da atti incidenti sull'attitudine edificatoria del cespite.

Vincoli che saranno cancellati o che non saranno opponibili all'acquirente

Le morosità ed i costi condominiali di manutenzione straordinaria già deliberati, in quota parte a carico dell'immobile ammontano ad € 1.659,09 (di cui si è già tenuto conto nella stima).

La valutazione approssimativa per costi di realizzazione impiantistica o di adeguamento a leggi specifiche, nonché di manutenzione straordinaria, è pari ad € 3.500,00 (di cui si è già tenuto conto nella stima dell'immobile).

Non risulta esservi l'attestato di certificazione energetica, che può essere redatto da un soggetto abilitato ad un costo di circa € 180,00, già incluso nella anzidetta valutazione di € 3.500,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Quesiti n. 6) e 7)

Regolarità edilizia e urbanistica del bene

La variazione presentata in data 18/10/1989, di cui all'attuale (unica) planimetria catastale, ha riguardato un ampliamento da mq 85 agli attuali mq 126 mediante realizzazione di piano soppalcato, di cui non risulta tuttavia presentata alcuna pratica comunale. Si riscontra altresì un bagno al piano terra, che non è rappresentato nella planimetria catastale.

Vi è inoltre sconfinamento in proprietà condominiale per la presenza di una botola che dà accesso al piano interrato, il quale, come già relazionato, non è stato possibile ispezionare.

Non vi è regolarità edilizia ed urbanistica del bene circa i suddetti illeciti che non risultano sanabili. Al fine di ricondurre l'immobile alla condizione di regolarità urbanistica ed edilizia (demolizione solaio del piano soppalcato e ripristino del piano interrato nella disponibilità condominiale altresì con chiusura di botola), è stato stimato un importo di € 5.000,00 (di cui si è tenuto conto nella stima).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 8)

Censo e uso civico

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore pignorato sul bene è di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 9)

Spese di gestione e manutenzione - Procedimenti giudiziari

Come da comunicazione dell'amministratrice dott.ssa [REDACTED] (rif. All. F4), le spese fisse di gestione sono state variabili negli ultimi anni e quelle preventivate per l'anno 2015 sono pari ad € 37,00.

Vi sono lavori e costi di manutenzione straordinaria condominiale, già deliberati, che a carico dell'immobile ammontano ad € 1.004,55.

Negli ultimi due anni vi sono morosità condominiali fino all'attualità per € 1.115,93, in risposta al punto 4) è stata comunque rappresentata l'intera situazione debitoria anche per le precedenti annualità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In tale procedura esecutiva, risulta il ricorso per intervento nell'interesse [REDACTED] [REDACTED], che fa seguito al ricorso per decreto ingiuntivo R.G. 72217/2010.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

21
ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Michela Finelli - Via G. Orsi n. 2/E - 80128 Napoli
tel./fax 0810120927 - cell. 3476611048 - e-mail michela.finelli@libero.it - michela.finelli@ordingna.it
P. IVA 05697321213

- è composto da un solo ambiente ed ha una quadratura netta interna di circa mq 43,00, completamente abbandonato, privo di illuminazione e servizi, confina con spazio comune condominiale a nord-est, con muro divisorio con palazzo adiacente a nord-ovest, con proprietà aliene sugli altri lati;
- è riportato nel NCEU alla partita 70819 sez. VIC foglio 11 part. 495 sub 31, via Pontenuovo 28, piano T, z. c. 8, cat. C/2, classe 7, mq 37, euro 162,43, in ditta ; fa parte di fabbricato insistente su area censita al NCT partita 1 foglio 79, part. 152, ente urbano di mq 2.410;
- si riscontra una lieve difformità in eccesso rispetto alla dichiarata consistenza catastale di mq 37, ad ogni modo la sagoma della planimetria catastale è pari a quella riscontrata sui luoghi;
- l'intero fabbricato è di costituzione preottocentesca;
- pervenuto all'esecutato in virtù di atto p. [redacted], trascritto a Napoli 3 il 2/3/1962 ai [redacted]

PREZZO BASE: euro 37.000,00

LOTTO N. 3

- piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ubicata in Napoli (NA) alla via Cesare Rosaroll n. 155, piano terra e piano ammezzato;
- è composto da un terraneo e da un ammezzato in soppalco, è locato ad attività commerciale di deposito e falegnameria, è esteso per circa mq 70 al piano terra e circa mq 62,00 al piano soppalcato;
- confina con la via Cesare Rosaroll a sud-est e con proprietà aliene sugli altri lati;
- è riportato nel NCEU alla partita 70819 sez. VIC foglio 12 part. 54 sub 1, via Cesare Rosaroll n. 155 z. c. 8 categoria C/1, classe 7, mq 126, euro 2.472,80, fa parte del fabbricato insistente su area censita al NCT partita 1 foglio 105, part. 6, ente urbano di mq 920;
- l'intero fabbricato è di costituzione preottocentesca;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'attuale consistenza catastale in ordine alla presenza di un servizio igienico al piano terra e di una botola di accesso al piano interrato il quale non è tuttavia accessibile; inoltre sui luoghi si riscontra una quadratura netta interna di

Tribunale di Napoli V Sez. Civ. Esecuzioni immobiliari - G.E. dott. Attanasio - Proc. n. 827/2013

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Valutazione dei beni pignorati

circa mq 70 per il piano terra e circa mq 62,00 per il piano soppalcato, si rileva dunque una lieve difformità in eccesso rispetto alla dichiarata consistenza catastale totale di mq 126; ad ogni modo la sagoma della planimetria catastale è pari a quella riscontrata sui luoghi;

- la variazione presentata in data 18/10/1989, di cui all'attuale (unica) planimetria catastale, ha riguardato l'ampliamento da mq 85 agli attuali mq 126 mediante realizzazione del piano soppalcato, di cui non risulta presentata alcuna pratica comunale; vi è inoltre sconfinamento per la presenza di una botola che dà accesso al piano interrato di proprietà condominiale; tali illeciti non risultano sanabili;

- pervenuto all'esecutato in virtù di atto per ~~_____~~ in data 21/02/1962, trascritto a Napoli 3 il 2/3/1962 ~~_____~~

PREZZO BASE: euro 230.000,00

Napoli, 15/12/2015

Il C.T.U.

Ing. Michela Finelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24
ASTE
GIUDIZIARIE.it