

TRIBUNALE DI NAPOLI

**SETTIMA SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. Dr. GIANPIERO SCOPPA**

FALLIMENTO



RG 172/19

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 13 gennaio 2020

TRIBUNALE DI NAPOLI
SETTIMA SEZIONE FALLIMENTARE
G.D. Dr. GIANPIERO SCOPPA

FALLIMENTO



RG 172/19

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto Stimatore, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n.8940, in espletamento dell'incarico conferito dallo stimatore del ramo d'azienda dott. Pasquale Miano, al fine di redigere la perizia di stima dell'immobile sito in Napoli alla via Materdei snc (catastalmente civ. 71 bis) destinato a punto vendita farmaceutico, rassegna la presente:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Al fine dell'espletamento del mandato, la scrivente ha provveduto ad effettuare le seguenti attività:

- studio della documentazione prodotta dalla dott.ssa Maria Mazzone;
- studio della perizia immobiliare redatta dall'arch. Terrone nell'ambito dell'EEII RG 645/18 dichiarata improcedibile per intervenuto fallimento del debitore esecutato;
- accesso all'immobile di proprietà del fallito dott. ;
- acquisizione della planimetria e della visura catastale attuali;
- rilievo metrico e fotografico del locale in oggetto;
- accertamento della provenienza del bene e verifica delle formalità pregiudizievoli;
- esame della regolarità urbanistica;
- determinazione del valore dell'immobile.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Locale commerciale sito in Napoli alla via Materdei snc (catastalmente civ. 71 bis), composto da due ambienti contigui della consistenza netta di 36 mq, attualmente privo di servizio igienico e fuso sul piano fisico con il locale adiacente di proprietà aliena (quest'ultimo non oggetto di fallimento) attraverso un vano di passaggio realizzato nella muratura di confine.

Identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla Sezione STE - Foglio 5 - P.lla 221 - sub 25 - Categoria C/1 - Classe 13 - Consistenza 33 mq - Superficie catastale 47 mq - Rendita €1.646,36 - Indirizzo catastale via Materdei n. 71BIS piano T (cfr. Allegato 2 – doc. 1).

1.1. Descrizione dell'immobile e calcolo della consistenza

L'immobile di proprietà del fallito è ubicato in Napoli alla via Maredei snc (catastalmente civ. 71 bis), nel centro storico della città, in un'area a prevalente destinazione residenziale con attività commerciali localizzate ai piani terra dei fabbricati, in prossimità del Museo Archeologico Nazionale e della Piazza Cavour. Il contesto è ottimamente servito dalla viabilità su gomma, è ubicato nelle vicinanze delle stazioni della metropolitana di Materdei e di Piazza Dante, ed è posto a ridosso della via Santa Teresa degli Scalzi, della via Pessina, e dello svincolo Capodimonte della tangenziale.

E' necessario premettere che il locale commerciale di proprietà del fallito è fuso sul piano fisico con un adiacente immobile di proprietà aliena (quest'ultimo destinato all'attività di punto vendita farmaceutico) che però non è oggetto della presente perizia nè di trasferimento (cfr. Allegato 3 – doc. 2).

L'immobile in capo al fallito (oggetto di perizia) è accessibile direttamente dalla via Materdei (catastalmente civ. 71 bis), è ubicato al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, ed è costituito da una locale dalla forma rettangolare suddiviso in una zona per la vendita ed in una piccola zona destinata a sala per trattamenti estetici (cfr. Allegato 3 – doc. 2).

Il locale con accesso direttamente dalla via pubblica è destinato prevalentemente, alla vendita di prodotti per la cura del corpo e per l'infanzia, e da esso è accessibile mediante una porta, un piccolo locale nel quale sono ubicati una doccia e poche attrezzature per i trattamenti estetici.

L'accesso dalla via Materdei avviene, mediante un'ampia apertura con porte scorrevoli in alluminio e vetro chiuse da una saracinesca, nella zona destinata alla vendita pavimentata

con mattonelle di grosso formato di colore scuro e con le pareti tinteggiate di colore bianco ed in gran parte rivestite con pannellature per l'esposizione della merce.

Il piccolo locale destinato a sala per trattamenti estetici è dotato di una piccola doccia aperta, le cui pareti ad angolo sono rivestite con mosaico, è pavimentato con la stessa pavimentazione che si rinviene nel resto dell'immobile, ed ivi è ubicato l'accesso secondario dal cortile che oggi è chiuso con un infisso in alluminio e vetro.

Il cespite si trova in discrete condizioni di manutenzione anche se in alcuni punti sono visibili segni di umidità e distacchi dello strato superficiale di finitura, e l'illuminazione è assicurata mediante faretti ubicati nella controsoffittatura che, con diverse sagome, è ubicata nell'intero cespite (cfr. Allegato 4).

Il cespite è dotato di sistema di videosorveglianza e di allarme, all'interno della controsoffittatura è ubicato il sistema di condizionamento che serve la zona vendita, mentre la piccola sala per i trattamenti estetici è dotata di un condizionatore elettrico a parete.

Occorre precisare quanto segue:

- √ l'immobile in capo al fallito è privo di servizio igienico ubicato invece nel locale adiacente non oggetto di perizia con il quale è fuso sul piano fisico;
- √ l'impianto elettrico, così come quello di condizionamento, sono comuni con l'immobile adiacente di proprietà aliena pertanto, sarà necessario considerare in sede di valutazione del bene, una percentuale riduttiva necessaria a decurtare i costi necessari al sezionamento degli impianti che all'attualità, risultano appunto comuni ai due immobili fusi sul piano fisico.

Per quanto gli impianti appaiano di recente fattezza, non si è rinvenuta certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i., né attestato di prestazione energetica.

In seguito all'intervento di sezionamento impiantistico, necessario al ripristino dell'autonomia funzionale dell'immobile in capo al fallito, sarà necessario acquisire certificato di conformità degli impianti alla normativa vigente.

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Foto n.1 – indicazione dell'immobile in capo al fallito



Foto n.2 – zona vendita



Foto n.3 – zona vendita



Foto n.4 – zona vendita



Foto n.5 – sala per trattamenti estetici



Foto n.6 – sala per trattamenti estetici



Foto n.7 e n.8 – sala per trattamenti estetici, particolari delle infiltrazioni e dei distacchi dello strato superficiale di finitura



Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

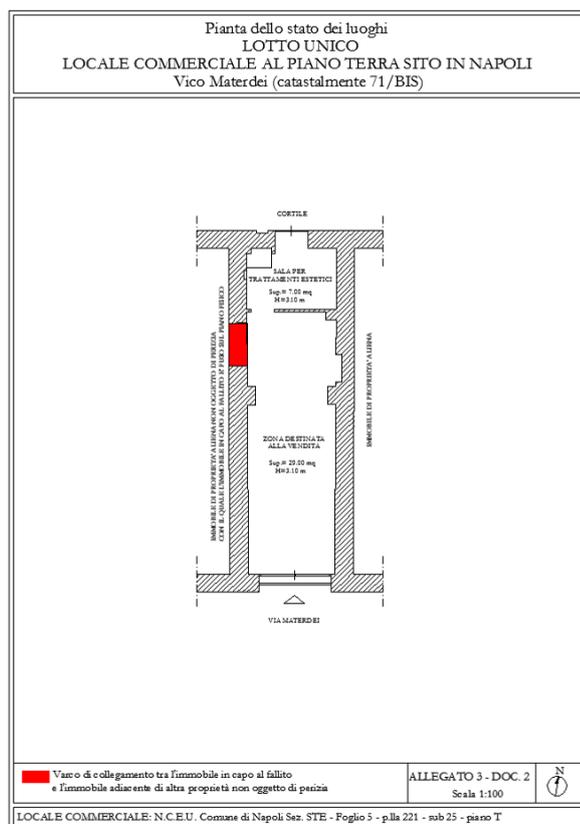
DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile
Zona destinata alla vendita	T	Commerciale	29.00 mq
Sala per trattamenti estetici	T	Commerciale	7.00 mq
Tot. sup. netta			36.00 mq

per una superficie netta calpestabile del locale commerciale pari a 36.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari a **48.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.



Rilievo dello stato dei luoghi

1.2. Dati catastali attuali

Il cespite, nella sola consistenza in capo al fallito, è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito (cfr. Allegato 2 – doc. 1):

Sezione STE - Foglio 5 - P.lla 221 - sub 25 - Categoria C/1 - Classe 13 - Consistenza 33 mq - Superficie catastale 47 mq - Rendita € 1.646,36 - Indirizzo catastale via Materdei n. 71BIS piano T.

Unità immobiliare dal 12/11/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	5	221	25	7		C/1	13	33 m ²	Totale: 47 m ²	Euro 1.646,36	VARIAZIONE del 12/11/2019 protocollo n. NA0281027 in atti dal 12/11/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92207.1/2019)
Indirizzo				VIA MATERDEI n. 71BIS piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

1.3. Cronistoria catastale

Il cespite, a partire dall'impianto meccanografico, ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 – doc. 1):

- √ in seguito a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/07/2012 protocollo n. NA0398807 in atti dal 12/07/2012 ABITAZIONE- NEGOZIO (n. 56422.1/2012), il sub viene variato da sub 12 a sub 25 e la categoria catastale viene variata da A/5 a C/1;
- √ in seguito VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2013 protocollo n. NA0184134 in atti dal 06/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36464.1/2013), la Classe viene variata da 4 a 13 con consequenziale aggiornamento della rendita catastale in € 1.596,47;

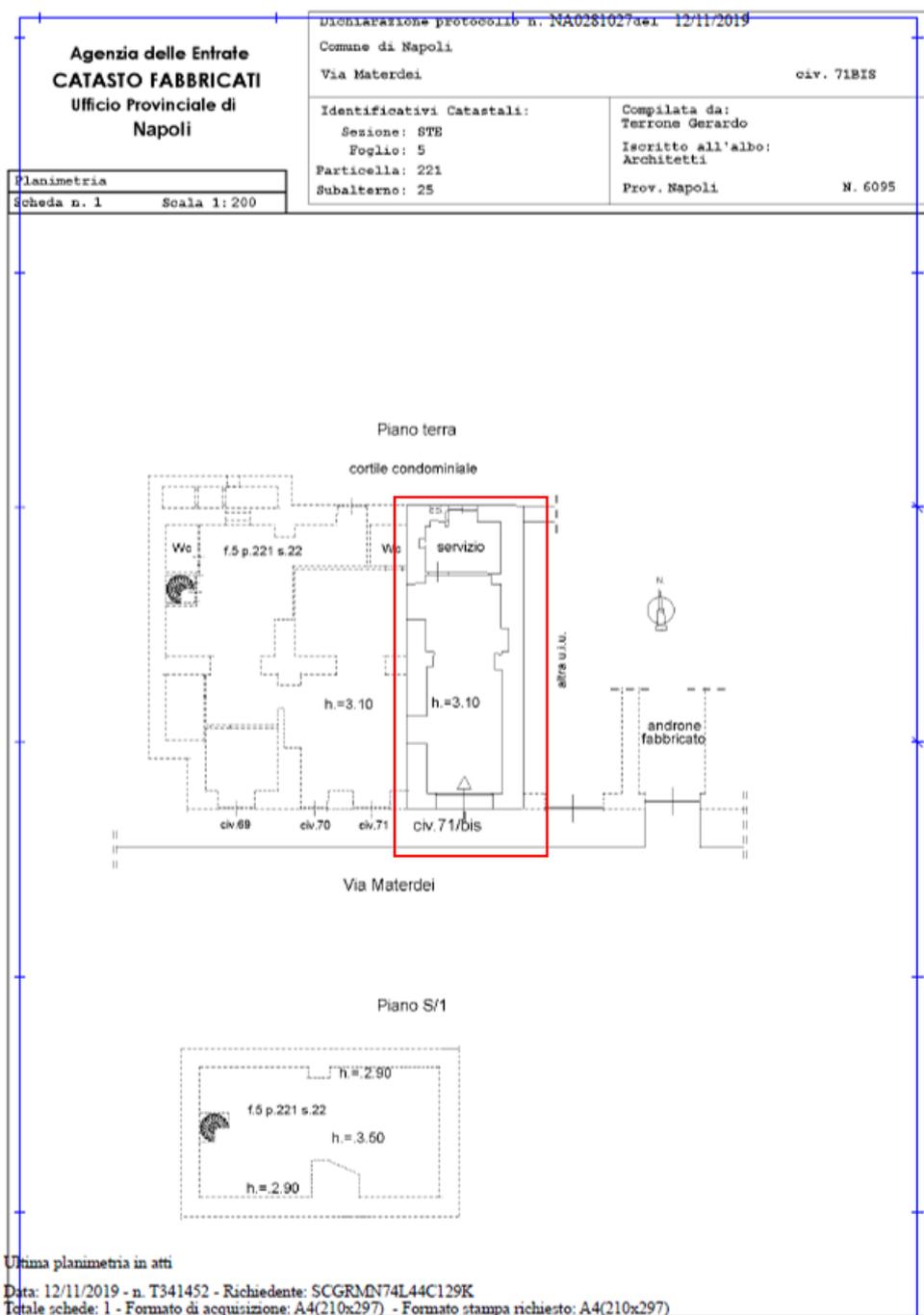
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	STE	5	221	25	7		C/1	13	32 m ²		Euro 1.596,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2013 protocollo n. NA0184134 in atti dal 06/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36464.1/2013)	
Indirizzo				VIA MATER DEI n. 71B piano: T; effettuata con prot. n. NA0203296/2013 del 13/05/13									
Notifica								Partita				Mod.58	
Annotazioni				classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STE	5	221	25	7		C/1	4	32 m ²		Euro 406,55	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/07/2012 protocollo n. NA0398807 in atti dal 12/07/2012 ABITAZIONE- NEGOZIO (n. 56422.1/2012)
Indirizzo				VIA MATER DEI n. 71B piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

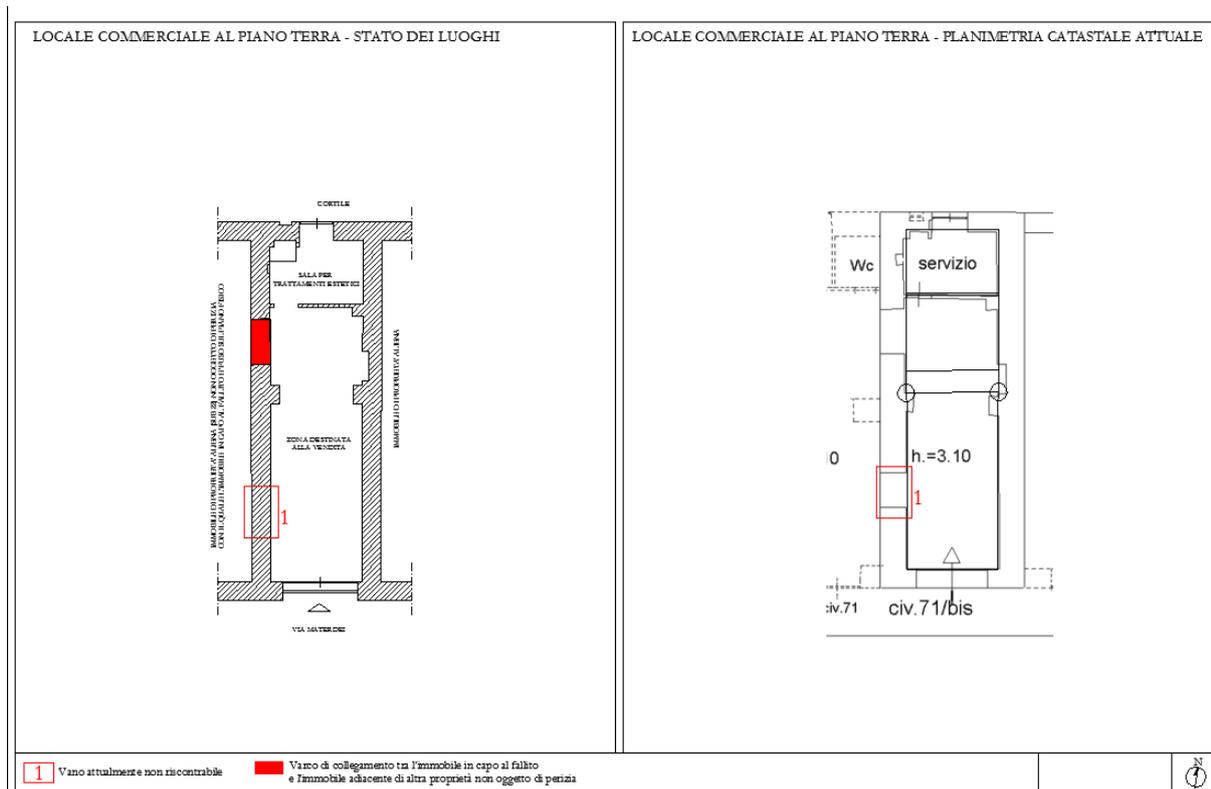
√ in seguito a VARIAZIONE del 12/11/2019 protocollo n. NA0281027 in atti dal 12/11/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92207.1/2019), viene aggiornata la planimetria catastale (cfr. Allegato 2 – doc. 2). Si rappresenta che tale variazione è stata effettuata dall'Esperto Stimatore nominato nell'EEII RG 645/18 dichiarata improcedibile per intervenuto fallimento dell'esecutato.



Planimetri catastale attuale, in rosso il cespite in capo al fallito

1.4. Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Si rappresenta che nella planimetria catastale attuale del cespite in capo al fallito viene rappresentato, seppur tratteggiato, anche l'immobile adiacente con il quale è fuso sul piano fisico. Si ribadisce dunque che oggetto della presente perizia è esclusivamente il cespite riquadrato in rosso nella planimetria catastale sopra allegata.



Confronto tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale attuale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale, si è rinvenuta la seguente difformità (cfr. Allegato 3 – doc. 5):

√ non è attualmente rinvenibile uno dei due vani di passaggio che metteva in comunicazione l'immobile in capo al fallito con l'adiacente immobile di proprietà aliena. Attualmente infatti, le pareti della zona vendita sono rivestite con pannellature che non consentono di verificare se il vano di cui trattasi è presente o meno.

Per tale difformità è necessario chiarire che l'immobile oggetto di fallimento è esclusivamente quello alla Sezione STE - Foglio 5 - P.lla 221 - sub 25 e che quindi, al fine di rendere autonomi i due locali, dovranno essere tamponati tutti i vani di passaggio esistenti tra i due immobili fusi ovvero, in seguito all'aggiudicazione del cespite, sarà cura dell'aggiudicatario frazionare la consistenza in oggetto rispetto a quella adiacente.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, sarà necessario, per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L.

30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale nella quale dovrà essere rappresentato esclusivamente il cespite in oggetto. Il costo per tale adempimento è pari a € 500,00.

1.5. Confini

Il cespite, nella sola consistenza oggetto di fallimento, confina a nord con cortile, ad est con immobile di proprietà aliena, a sud con via Materdei, ad ovest con immobile di proprietà aliena al sub 22 con il quale è fuso sul piano fisico (cfr. Allegato 3 – doc. 2).

2. PASSAGGI DI PROPRIETÀ FINO AL TITOLO ULTRAVENTENNALE

A partire dal 11.1.2020, data di redazione della presente perizia immobiliare, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo, risultano i seguenti passaggi di proprietà, verificati dalla scrivente attraverso le opportune indagini presso i pubblici registri (cfr. Allegato 2 – doc. 4 e cfr. Allegato 5).

Atto di compravendita

per notaio dr.ssa Angela Antonietta Miano del 31.10.2012, repertorio n.9332, raccolta n.7487, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 27.11.2012 Registro Generale 29813 Registro Particolare 21998

a favore Miano Simone (fallito) nato a Napoli il 12.01.1987 C.F. MNISNS84H12F839S per la quota di 1/1 della proprietà

contro [redacted] nato a Napoli il 26.3.1952 C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

Immobili locale commerciale in Napoli facente parte del fabbricato alla via Materdei n.73 con ingresso dal civico n.71 bis o 71/A, della superficie catastale di circa 32 mq, riportato nel catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sezione STE foglio 5 p.lla 221 sub 25.

NOTE

Nell'atto di cui trattasi il sig. [redacted] (fallito) si costituisce nella qualità di titolare dell'impresa individuale '[redacted]' con sede in Napoli alla via Materdei n. 71/bis, C.F. MNISNS84H12F839S iscritta nel Registro Economico Amministrativo di Napoli al n. 831737 P. IVA 06678341212.

Accettazione tacita di eredità

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 27.11.2012 Registro Particolare 21997 Registro Generale 29812, in virtù di atto per notar Miano Angela Antonietta del 31.10.2012 rep. 9332/7487

a favore Gaetano Francesco nato a Napoli il 26.3.1952 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

contro Gaetano Giovanni nato a Nola (Na) il 9.4.1903 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

Immobili: negozio in Napoli facente parte del fabbricato alla via Materdei n.71 bis riportato nel NCEU del comune di Napoli alla Sezione STE foglio 5 p.lla 221 sub 25.

Denuncia di successione

registrata il 11.5.1978 n. 1988 vol. 2414 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 27.11.1978 Registro Particolare 14575 Registro Generale 17902, devoluta in virtù di testamento pubblico

a favore [REDACTED] nato a Napoli il 26.3.1952 per la quota di 1/1 della proprietà

contro [REDACTED] nato a Nola (Na) il 9.4.1903 deceduto il 13.11.1977, per la quota di 1/1 della proprietà

Immobili (tra altri): terraneo in Napoli alla via Materdei n. 71/a con altro ingresso dal cortile del civico n.73 in catasto alla sez. STE foglio 5 p.lla 221 sub 12 categoria A/5.

NOTE

Trattasi dell'immobile in capo al fallito individuato all'epoca, ancora con il sub 12.

Atto di compravendita

per notaio dr. Francesco Rossi del 29.9.1963 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 15.10.1963 Registro Generale 45802 Registro Particolare 33358

a favore [REDACTED] nato a Nola (Na) il 9.4.1903 per la quota di 1/1 della proprietà

contro [REDACTED] a Napoli il 11.10.1925 per la quota di 1/1 della proprietà

immobili: terraneo in Napoli alla via Materdei n. 71/A con ingresso dalla strada ed altro ingresso dal cortile comune del palazzo n.73 in NCEU di Napoli sezione STE foglio 5 p.lla 221 sub 8 di 11 mq e sub 12 di 1,5 vani.

NOTE

Si precisa che, all'attualità, il sub 8 non si riscontra nell'elenco immobili del fabbricato di cui fa parte il cespite in capo al fallito, che nella planimetria del 1940 il cespite di cui trattasi è

già rappresentato nella consistenza attuale, e che già dall'impianto meccanografico del 1987, l'immobile è censito nella consistenza attuale di 2,5 vani.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

3.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato nella Zona "A – insediamenti di interesse storico" – della Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004, ed è classificato come "Unità edilizie di base preottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco" - art. 69.

La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade poi nella zona interessata da vincolo archeologico – art. 58 della variante al PRG, in area stabile della TAV. 12 del PRG - Vincoli geomorfologici, nella Zona IV della zonizzazione acustica, e nella zona coperta dal vincolo aeroporto legge 58/1963 superficie conica – pendenza 1:20.

3.2. Regolarità edilizia/urbanistica

Premessa

L'immobile in oggetto è stato oggetto di perizia nell'EEII RG 645/18, procedura dichiarata poi improcedibile per intervenuto fallimento del debitore esecutato.

Agli atti della perizia immobiliare redatta in data 14.11.2019 dall'arch. Gerardo Terrone si sono rinvenuti i seguenti documenti: documentazione urbanistica (SCIA_1196_2012) e planimetrie catastali precedenti rispetto a quella attuale.

La scrivente ha utilizzato la documentazione depositata agli atti della procedura esecutiva e forniti dalla dott.ssa Maria Mazzone, al fine di verificare la legittimità urbanistica dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di sopralluogo.

Regolarità edilizia

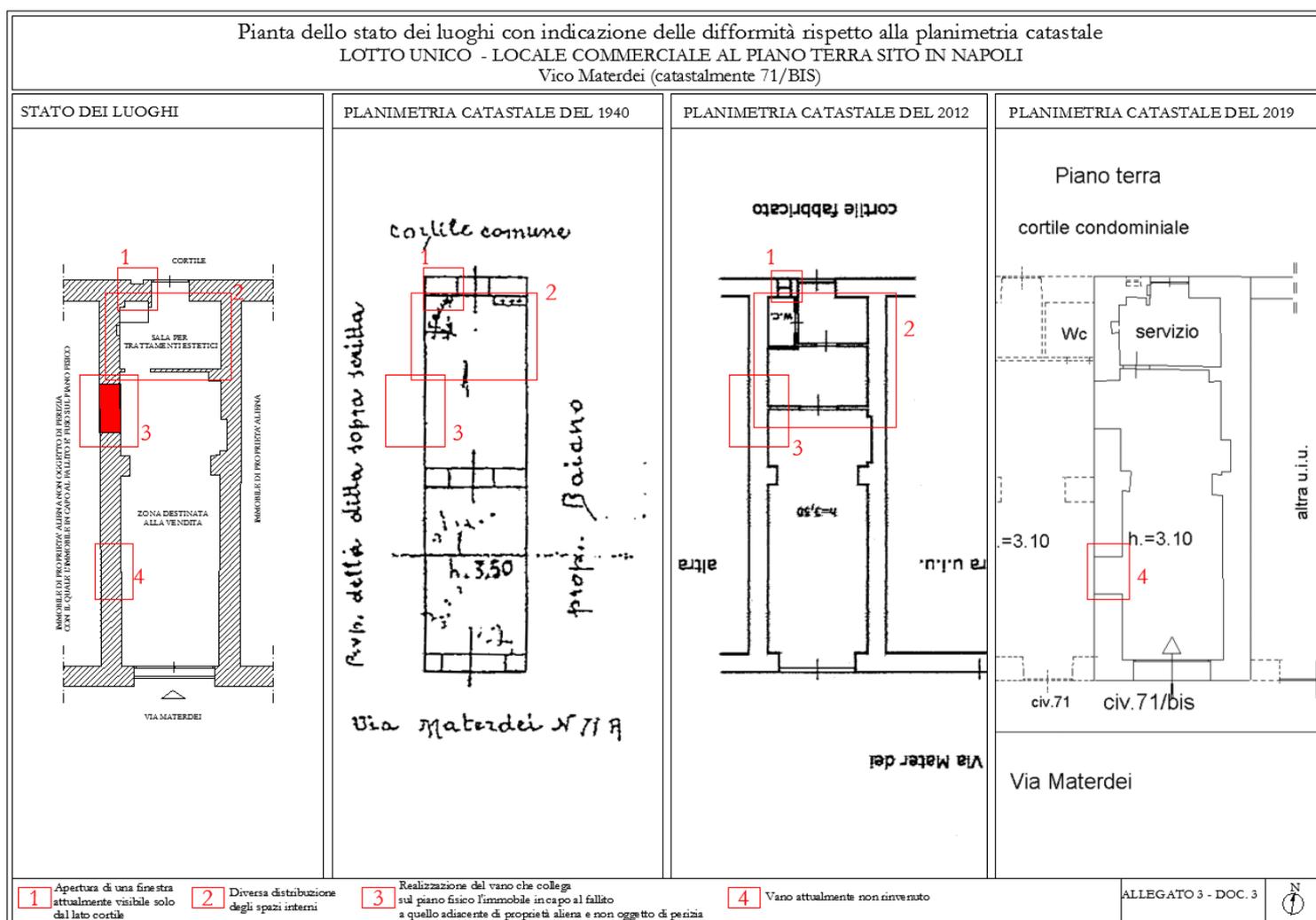
Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in capo al fallito è stato edificato antecedentemente al 1935 ovvero, prima che venisse introdotto il Regolamento Edilizio del comune di Napoli, e prima del 1942 ovvero prima dell'introduzione, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo.

Data la remota epoca di edificazione del fabbricato dunque, non è rinvenibile alcun titolo autorizzativo, ma in ogni caso, il fabbricato è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico.

Riguardo al cespite, valutata la documentazione rinvenuta agli atti della procedura esecutiva

di cui sopra, si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 3 – doc. 3):

- ✓ l'immobile nella sua conformazione originaria, come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale del 20.1.1940, era costituito da due ambienti a forma rettangolare comunicanti, con accesso sia direttamente dalla via Materdei che dal cortile interno, ed era dotato di un piccolo servizio igienico;
- ✓ successivamente, come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale del 12.7.2012, l'immobile ha subito delle variazioni della distribuzione interna ed è stato aperto una piccola finestra che si affaccia nel cortile;
- ✓ nell'agosto del 2012 è stato oggetto di lavori di fusione con l'immobile adiacente di proprietà aliena (come si legge dalla relazione allegata alla SCIA trattasi di "accorpamento provvisorio per soli fini commerciali"), cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale e diversa distribuzione degli spazi interni, in virtù SCIA prot. PG/664737/2012 del 30.8.2012, lavori che hanno dato all'immobile in capo al fallito, la conformazione attuale.

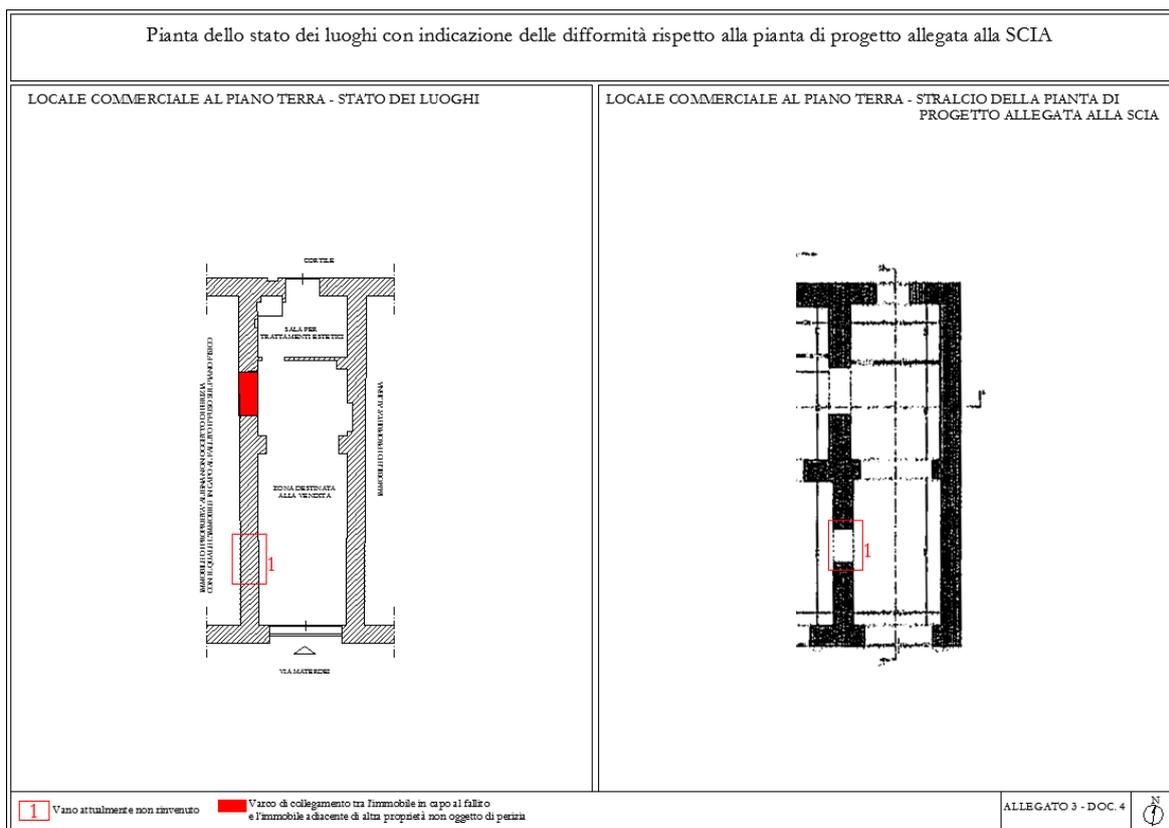


Confronto tra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nelle diverse planimetrie catastali del 1940, del 2012 e del 2019

Allo stato attuale, al fine di verificare l'eventuale presenza di difformità tra lo stato attuale e quello originario e/o assentito con la SCIA, si terrà conto sia delle planimetrie catastali storiche che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile, sia dei grafici allegati alla SCIA di cui sopra.

Dal confronto tra lo stato attuale ed i documenti rinvenuti, si rappresenta quanto segue (cfr. Allegato 3 – doc. 3, doc. 4, doc. 5):

- √ la finestra sul cortile rappresentata nella planimetria del 12.7.2012, è attualmente chiusa all'interno del locale ed è visibile esclusivamente dal cortile;
- √ nei grafici allegati alla SCIA del 30.8.2012 e nella planimetria catastale attuale del 2019, vengono rappresentati due varchi di collegamento con l'immobile adiacente, ma data la presenza delle pannellature poste a rivestimento delle pareti, è possibile attualmente, riscontrare la presenza di un unico vano di passaggio.



Confronto tra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nei grafici della SCIA

La difformità di cui al primo punto non può essere sanata in quanto trattasi di una variazione della facciata non consentita dalla strumentazione urbanistica vigente, pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la chiusura del vano finestra visibile esclusivamente all'interno del cortile.

Per la difformità di cui al secondo punto è necessario ribadire che l'immobile oggetto di fallimento è esclusivamente quello alla Sezione STE - Foglio 5 - P.lla 221 - sub 25 e che quindi, al fine di rendere autonomi i due locali, dovranno essere tamponati tutti i vani di passaggio esistenti tra i due immobili fusi ovvero, in seguito all'aggiudicazione del cespite, sarà cura dell'aggiudicatario frazionare la consistenza in oggetto rispetto a quella adiacente. Per effettuare tale frazionamento dovrà essere richiesto adeguato titolo autorizzativo presso l'UTC del comune di Napoli e presso l'Ufficio provinciale del Genio Civile. Tali interventi di ripristino dello stato dei luoghi (chiusura del vano finestra nel cortile) e di frazionamento dalla consistenza adiacente, potranno essere eseguiti con un costo presunto pari forfettariamente a € 6.000,00. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il cespite e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente libero ed all'interno si rinvencono prodotti per la cura della bellezza e per l'infanzia.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1. Vincoli

Per i vincoli di tipo urbanistico si rinvia al paragrafo 3.1.

Dall'interrogazione della banca dati e dell'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio. Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel periodo ispezionato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile è ubicato, non è gravato da usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania del 5.3.1928.

5.2. Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

Il periodo ispezionato è compreso tra il 10.12.2019 sino al ventennio precedente la data di redazione della presenta perizia. In tale periodo si rinvencono le seguenti formalità (cfr. Allegato 2 – doc. 4):

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.10.2018 Registro Particolare 3931 Registro Generale 26751 derivante da decreto ingiuntivo

capitale € 15.656,33

totale € 17.773,75

a favore [redacted] nato a Napoli il 16.12.1959 C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

contro [redacted] (fallito) nato a Napoli il 12.6.1984

C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

grava su (tra altri): negozio in Napoli facente parte del fabbricato alla via Materdei n.71/B riportato nel NCEU del comune di Napoli alla Sezione STE foglio 5 p.la 221 sub 25.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.10.2018 Registro Particolare 20495 Registro Generale 26962

a favore [redacted] con sede in SANSEPOLCRO (AR) C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

contro [redacted] (fallito) nato a Napoli il 12.6.1984 C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

grava su (tra altri): negozio in Napoli facente parte del fabbricato alla via Materdei n.71/B riportato nel NCEU del comune di Napoli alla Sezione STE foglio 5 p.la 221 sub 25

NOTE

Trattasi del pignoramento di cui alla procedura esecutiva RG 645/18 dichiarata improcedibile per intervenuto fallimento del debitore esecutato.

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.4.2019
Registro Particolare 1619 Registro Generale 11682 derivante da sentenza di condanna

capitale € 8.091,07

totale € 10.000,00

a favore [redacted] nata a Napoli il 24.1.1973 C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

contro [redacted] (fallito) nato a Napoli il 12.6.1984 C.F. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà

grava su (tra altri): negozio in Napoli facente parte del fabbricato alla via Materdei n.71/B riportato nel NCEU del comune di Napoli alla Sezione STE foglio 5 p.lla 221 sub 25.

5.3. Oneri condominiali

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore del Condominio di via Materdei n.73 di cui l'immobile fa parte, si rappresenta che (cfr. Allegato 1 – doc. 1, doc. 2):

- √ i millesimi di proprietà riguardanti il cespite in capo al fallito sono pari a 17,00, ma è in corso la revisione delle tabelle millesimali approvata con delibera del 2.7.2019. Le rate per la revisione delle tabelle sono scadute a luglio, agosto e settembre 2018;
- √ le quote fisse di gestione ordinaria sono pari a € 6,00 al mese;
- √ sull'immobile non ci sono giudizi pendenti né attivi né passivi, né vincoli o oneri condominiali;
- √ la situazione debitoria al 3.12.2019 è pari a € 149,52;
- √ vi è regolamento di condominio al quale si rinvia.

6. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà

Locale commerciale sito in Napoli alla via Materdei, snc (catastalmente civ. 71 bis), composto da due ambienti contigui della consistenza netta di 36 mq, attualmente privo di servizio igienico e fuso sul piano fisico con il locale adiacente di proprietà aliena (quest'ultimo non oggetto di fallimento) attraverso un vano di passaggio realizzato nella muratura di confine.

Identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli alla Sezione STE - Foglio 5 - P.lla 221 - sub 25 - Categoria C/1 - Classe 13 - Consistenza 33 mq - Superficie catastale 47 mq - Rendita € 1.646,36 - Indirizzo catastale via Materdei n. 71BIS piano T. Confina a nord con cortile, ad

est con immobile di proprietà aliena, a sud con via Materdei, ad ovest con immobile di proprietà aliena al sub 22 con il quale è fuso sul piano fisico.

La superficie netta calpestabile è pari a 36.00 mq, la superficie commerciale è pari a 48.00 mq.

L'immobile è ubicato nel centro storico della città, in un'area a prevalente destinazione residenziale con attività commerciali localizzate ai piani terra dei fabbricati, in prossimità del Museo Archeologico Nazionale e della Piazza Cavour. Il contesto è ottimamente servito dalla viabilità su gomma, è ubicato nelle vicinanze delle stazioni della metropolitana di Materdei e di Piazza Dante, ed è posto a ridosso della via Santa Teresa degli Scalzi, della via Pessina, e dello svincolo Capodimonte della tangenziale.

E' necessario premettere che il locale commerciale di proprietà del fallito è fuso sul piano fisico con un adiacente immobile di proprietà aliena (destinato all'attività di punto vendita farmaceutico) non oggetto della presente perizia nè oggetto di trasferimento.

Il cespite è suddiviso in una zona per la vendita ed in una piccola zona destinata a sala per trattamenti estetici, si trova in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono visibili in alcuni punti, segni di umidità e distacchi dello strato superficiale di finitura.

L'immobile in oggetto è privo di servizio igienico ubicato invece nel locale adiacente con il quale è fuso sul piano fisico che però non è oggetto di perizia, l'impianto elettrico, così come quello di condizionamento, sono comuni con l'immobile adiacente di proprietà aliena pertanto, sarà necessario considerare in sede di valutazione del bene, una percentuale riduttiva necessaria a decurtare i costi necessari al sezionamento degli impianti che all'attualità, risultano appunto comuni ai due immobili fusi sul piano fisico.

Per quanto gli impianti appaiano di recente fattezze non si è rinvenuta certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i., né attestato di prestazione energetica. In seguito all'intervento di sezionamento impiantistico, necessario al ripristino dell'autonomia funzionale dell'immobile in capo al fallito, sarà necessario acquisire certificato di conformità degli impianti alla normativa vigente. L'attestato di prestazione energetica, può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato antecedentemente al 1935 ovvero, prima che venisse introdotto il Regolamento Edilizio del comune di Napoli, e prima del 1942 ovvero prima dell'introduzione, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo.

Data la remota epoca di edificazione del fabbricato dunque, non è rinvenibile alcun titolo autorizzativo, ma in ogni caso, il fabbricato è da ritenersi legittimo sotto il profilo

urbanistico. Riguardo al cespite, si rappresenta quanto segue:

- √ nella sua conformazione originaria era costituito da due ambienti a forma rettangolare comunicanti, con accesso sia direttamente dalla via Materdei che dal cortile interno, ed era dotato di un piccolo servizio igienico;
- √ successivamente ha subito delle variazioni della distribuzione interna ed è stata aperta una piccola finestra che si affaccia nel cortile;
- √ nell'agosto del 2012 è stato oggetto di lavori di fusione con l'immobile adiacente di proprietà aliena, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, in virtù SCIA prot. PG/664737/2012 del 30.8.2012.

Dal confronto tra lo stato attuale ed i documenti rinvenuti, si rappresenta quanto segue:

- √ la finestra sul cortile rappresentata nella planimetria del 12.7.2012, è attualmente chiusa all'interno del locale ed è visibile esclusivamente dal cortile;
- √ nei grafici allegati alla SCIA del 30.8.2012 e nella planimetria catastale attuale del 2019, vengono rappresentati due varchi di collegamento con l'immobile adiacente, ma data la presenza delle pannellature poste a rivestimento delle pareti, è possibile attualmente, riscontrare la presenza di un unico vano di passaggio.

La difformità di cui al primo punto non può essere sanata in quanto trattasi di una variazione della facciata non consentita dalla strumentazione urbanistica vigente, pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la chiusura del vano finestra all'interno del cortile. Per la difformità di cui al secondo punto è necessario ribadire che l'immobile oggetto di fallimento è esclusivamente quello alla Sezione STE - Foglio 5 - P.lla 221 - sub 25 e che quindi, al fine di rendere autonomi i due locali, dovrà essere tamponato anche l'attuale vano di passaggio esistente tra i due immobili fusi ovvero, in seguito all'aggiudicazione del cespite, sarà cura dell'aggiudicatario frazionare la consistenza in oggetto rispetto a quella adiacente. Per effettuare tale frazionamento dovrà essere richiesto adeguato titolo autorizzativo presso l'UTC del comune di Napoli e presso l'Ufficio provinciale del Genio Civile. Tali interventi di ripristino dello stato dei luoghi (chiusura della finestra nel cortile) e di frazionamento dalla consistenza adiacente, potranno essere eseguiti con un costo presunto pari forfettariamente, a € 6.000,00.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il cespite e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene

venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica sarà necessario, per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari a € 500,00.

Pervenuto al fallito in virtù di Atto di compravendita per notaio dr.ssa Angela Antonietta Miano del 31.10.2012 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 27.11.2012 ai nn. 29813/21998.

PREZZO BASE della quota di 1/1 della proprietà € 80.000,00.

7. Valutazione del bene

Procedimento sintetico

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili presenti sulla stessa piazza, utilizza la formula

$$V_{ma} = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene (V_{ma}) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (P_m) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima (S_c).

Determinazione di S_c

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari a **48.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di P_m

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ed il listino ufficiale della Camera di Commercio di Napoli.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min. € 1.750,00 valore max € 3.500,00

Listino della Camera di Commercio di Napoli:

valore min. € 2.000,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.100,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare tra i quali Grimaldi Immobiliare, 2P Immobiliare, Materdei Immobiliare.

Per la zona a ridosso di via Materdei si rileva un valore medio, arrotondato, di €/mq 2.300,00. Il valore unitario, riferito ad immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, necessita di correzioni in riferimento alle caratteristiche dell'immobile pignorato.

In particolare si considera di applicare i seguenti adeguamenti:

√ stato di manutenzione	1.03
√ assenza servizio igienico	0.93
√ comunione degli impianti	0.93

$$€ 2 300,00 \times 1,03 \times 0,93 \times 0,93 = € 2 048,95$$

che portano ad un valore medio, arrotondato, pari a €/mq 2.000,00.

Determinazione di Vma.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** dell'appartamento è pari:

$$V_{ma} = P_m \times S_c = € 2 000,00 \times 48,00 \text{ mq} = € 96 000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per DOCFA da presentarsi dopo la regolarizzazione urbanistica pari almeno a €500,00;
- √ costi per il ripristino dello stato dei luoghi e frazionamento dall'immobile adiacente pari forfettariamente almeno a € 6.000,00;
- √ oneri condominiali pari a € 149,52.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 96 000,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 6 000,00 - € 149,52 = € 88 750,48$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso

di specie e delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita concorsuale, ed in particolare:

- √ lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 88 750,48 \times 10 \% = € 8 875,05$$

Pertanto il VALORE A BASED'ASTA della piena proprietà è pari a:

$$V = € 88 750,48 - € 8 875,05 = € 79 875,43$$

ovvero arrotondato a:

Vbase d'asta della quota di 1/1 della proprietà = € 80.000,00

La scrivente Esperto, rassegna la presente perizia immobiliare, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.D. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Corrispondenza intercorsa con l'amministratore di condominio

doc.2 - Regolamento di condominio

Allegato 2 – Visure ipocatastali

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile in capo al fallito

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo dello stato dei luoghi

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali

doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e lo stralcio dei grafici allegati alla SCIA

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Atto di compravendita del 31.10.2012 a favore del fallito

Con osservanza

Napoli, lì 13 gennaio 2020

L'Esperto Stimatore
Arch. Erminia Sicignano