TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

fallimento

RGF 46/2019

.

GiudiceDelegato: **dott.ssaMariaDeVivo** *CuratoreFallimentare:* **avv.MarialuisaBertolino** *EspertoStimatore:* **arch.FabioRusso**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I N D I C E

1. PREMESSA **2**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **2**

3. RISPOSTA AI QUESITI **2**

3.1 - IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE **3**

3.2 - DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA **5**

3.3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA **16**

3.4 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI OGGETTO DI STIMA **21**

3.5 - REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO **23**

3.6 - STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI **27**

3.7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DI STIMA **27**

3.8 – EVENTUALI DIRITTI DEMANIALI SUI SUOLI SU CUI RICADONO I BENI OGGETTO DI STIMA **28**

3.9 - VERIFICA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO **28**

3.10 - INFORMAZIONE SULLE SPESE DI GESTIONE DEI BENI E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO **28**

3.11 - VALUTAZIONE DEL BENE **28**

3.11.1 CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA ***28***

3.11.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ***30***

3.11.3 STIMA DEI BENI ***32***

3.11.4 ADEGUAMENTI ALLA STIMA ***33***

3.11.5 PREZZO BASA D'ASTA PROPOSTO ***34***

3.12 – SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO DI VENDITA **35**

4. ALLEGATI .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Fabio Russo architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in via Santa Croce n.9, San Nicola la Strada, in qualità di esperto stimatore nella procedura fallimentare ***n. 46/2019*** , rassegna la presente relazione ai sensi dell'ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

*****

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito dal G.D. dott.ssa Maria De Vivo con provvedimento del 19.06.2024 ed effettuato lo studio della documentazione inoltrata dal curatore fallimentare, si è proceduto, unitamente a quest'ultimo, ad effettuare gli accessi presso gli immobili oggetto della procedura, siti nel Comune di Napoli, San Giovanni a Teduccio. In particolare, in data 11.07.2024 è stato effettuato un primo accesso, senza però poter entrare all'interno degli immobili, constatandone lo stato di abbandono, apparentemente impiegati come ricovero di fortuna di senzatetto. In data 22.11.2024, è stato effettuato un secondo accesso, risultando anche questo infruttuoso, non potendo accedere all'interno dell'area per la presenza di due cani da guardia. In data 06.12.2024, quindi, con l'ausilio della forza pubblica e del Servizio Veterinario dell'A.S.L. Regione Campania, è stato possibile accedere all'interno gli immobili e ad effettuare, per quanto possibile, le operazioni di rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio specificato nella relazione di accesso redatta dal Custode *(cfr. Allegato 01)*.

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte pressi l'Ufficio Tecnico Comunale di Napoli, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli, Ufficio provinciale – Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, nonché tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei documenti necessari per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale e all'inoltro alla curatela fallimentare.

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. RISPOSTA AI QUESITI

***3.1**: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto della procedura fallimentare*

quesito 3.1

Oggetto della procedura fallimentare in danno della società **S.r.l.** (sede in) è il **diritto di piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di **Napoli, San Giovanni a Teduccio, alla via Marina dei Gigli**, così distinte:

1. **ufficio** al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SGO Foglio 1 Particella 195 Subalterno 2**, *Categoria* A/10, *consistenza* 9,5 vani;
2. **abitazione** al piano secondo distinta al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SGO Foglio 1 Particella 195 Subalterno 3**, *Categoria* A/3, *consistenza* 5 vani;
3. **terreno** distinto al C.T. del Comune di Napoli, al **Foglio 165 Particella 396,** *qualità* **seminativo,** *classe* **1**, *superficie* **6.565 m²;**

Dalla sovrapposizione e dal confronto dell'ortofoto satellitare con l'estratto della mappa catastale è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni *de quo*:

_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare – Leaflet Map data ® Google

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare - – Google earth®

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni, considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L O T T O U N I C O D I V E N D I T A

piena ed intera proprietà del **complesso edilizio** ubicato in **Napoli, San Giovanni a Teduccio, stradone Vigliena** (o via Marini dei Gigli), composto da un fabbricato e area esterna così distinte:

- **ufficio** al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SGO Foglio 1 Particella 195 Subalterno 2**, Categoria A/10, consistenza 9,5 vani;
- **abitazione** al piano secondo distinta al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SGO Foglio 1 Particella 195 Subalterno 3**, Categoria A/3, consistenza 5 vani;
- **terreno** distinto al N.C.T. del Comune di Napoli, al **Foglio 165 Particella 396**, qualità *seminativo*, classe 1, superficie 6.565 mq

*****

***3.2**: elencare ed individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto di vendita*

quesito 3.2

Il **lotto unico di vendita** è costituito dalla **piena ed intera proprietà** di un **complesso industriale** composto da una **palazzina con uffici e abitazione del custode** e il **piazzale esterno**, ubicato a Napoli, San Giovanni a Teduccio, allo stradone Vigliena (o via Marina dei Gigli).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sorgono nella periferia orientale di Napoli, nel quartiere di San Giovanni a Teduccio. L'area si presenta urbanizzata con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici. Il contesto è caratterizzato soprattutto dalle attività navali e portuarie e dagli stabilimenti destinati alle attività produttiva. I beni risultano facilmente raggiungibili, essendo posti a breve distanza dalla viabilità principale, costituita dal percorso Corso San Giovanni a Teduccio, via Ponte dei Francesi, via Vespucci, via Marina.

A circa 1,5 Km sorgono gli svincoli dell'autostrada *A1* e *A3.* A circa 2 Km è ubicata la Stazione Ferroviaria Centrale di Napoli.

via Feudo di San Martino, 32 – 81100 - Caserta (CE) - mail:fabioarch.russo@gmail.com; p.e.c.:fabio.russo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

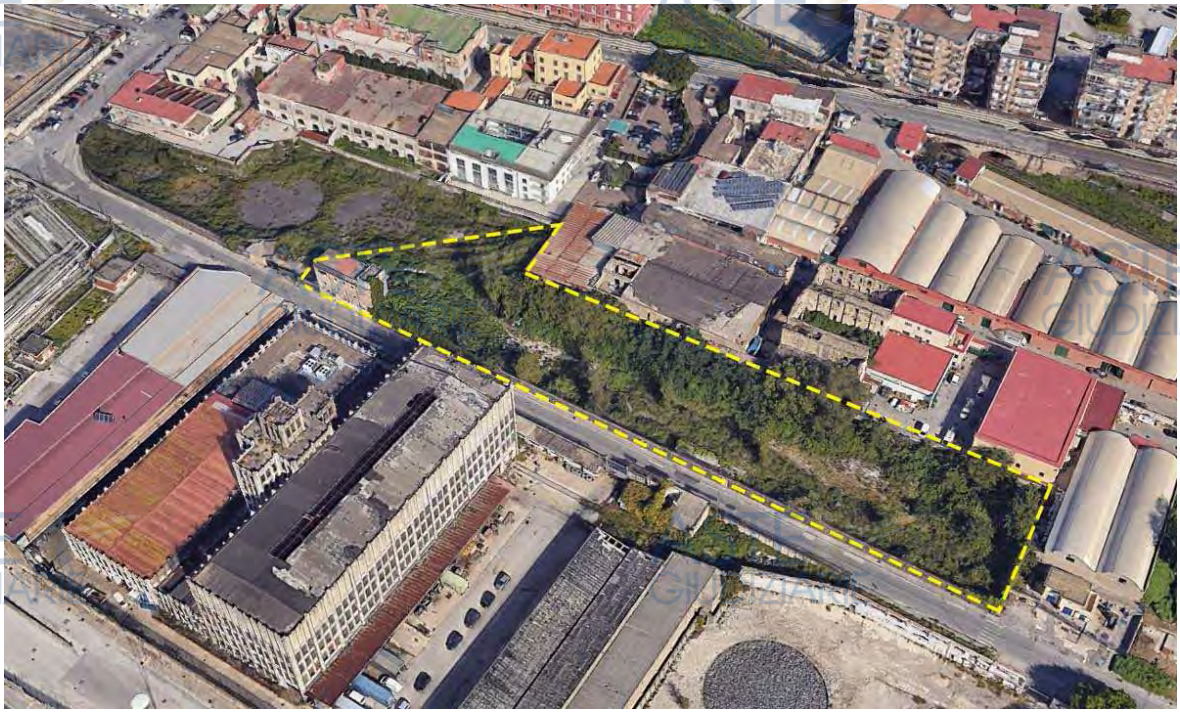
_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il complesso edilizio oggetto della procedura è composto da una palazzina, comprendente l'abitazione e i locali uffici, e dal piazzale circostante, sviluppato su un'area ad impianto pressocché rettangolare lungo la direttrice della strada (stradone Vigliena), su cui prospetta per l'intero lato maggiore. La palazzina, posta al confine con la strada, consiste in un blocco parallelepipedo di tre piani fuori terra, realizzato in muratura portante, con copertura piana. Le facciate, in pessimo stato conservativo, sono intonacate e tinteggiate, caratterizzate unicamente dalla scansione regolare delle ampie finestre quadrate, sottolineate dallo spesso cornicione in marmo. L'accesso al complesso avviene attraverso il cancello fiancheggiante la palazzina, posto direttamente sulla strada.

via Feudo di San Martino, 32 – 81100 - Caserta (CE) - mail:fabioarch.russo@gmail.com; p.e.c.:fabio.russo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

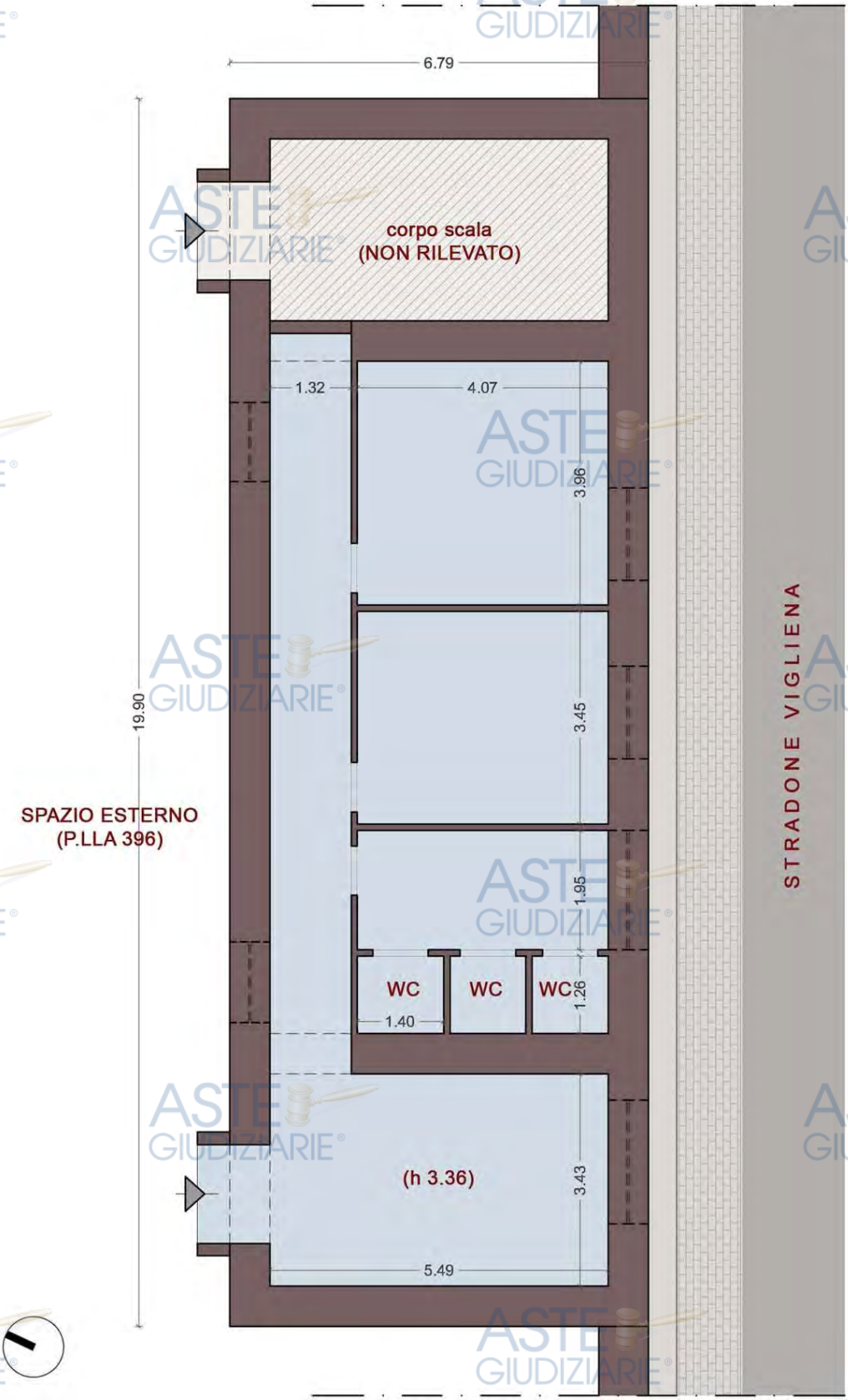


_vista aerea dell'intero complesso

_immagini dalla strada

L'intero complesso al momento dell'accesso era in stato di abbandono: il fabbricato era praticamente inagibile, così come il piazzale esterno era invaso dalla folta vegetazione e da materiale di risulta. La palazzina, accessibile al momento dell'accesso solo al piano terra, è apparsa in uno stato conservativo precario, priva delle condizioni di agibilità. Il piano terra e il primo piano costituiscono il sub 2, destinato ad ufficio, mentre l'ultimo piano consiste nel sub 3, con destinazione ad abitazione del custode.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



_planimetria stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato ha un impianto rettangolare di 19,90 m di lunghezza per 6,80 di larghezza, con una superficie lorda di 135 mq circa. L'altezza complessiva è di circa 11m. In base a quanto visionabile e alle planimetrie catastali, i piani appaiono avere la stessa composizione interna, con il corpo scala di collegamento posto ad una estremità del volume parallelepipedo, un locale sul lato opposto e da altri tre locali disposti lungo il corridoio centrale *(cfr. Allegato 10 - grafico 01)*. Internamente, gli ambienti che è stato possibile visionare si presentano in pessimo stato manutentivo, con grandi distacchi di intonaco dei soffitti. Il tutto come meglio apprezzabile dalla documentazione fotografica seguente:

_viste del fabbricato

_area di ingresso e facciata interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

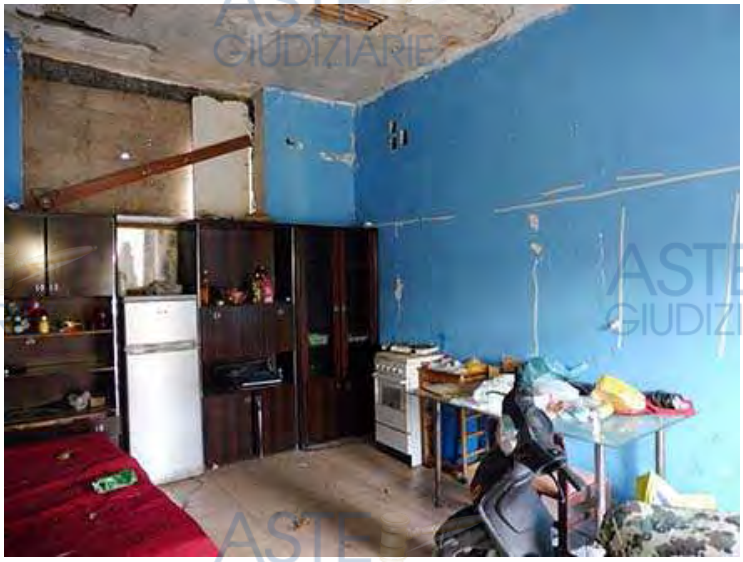
_viste lato interiore del fabbricato

_ingresso al corpo scala

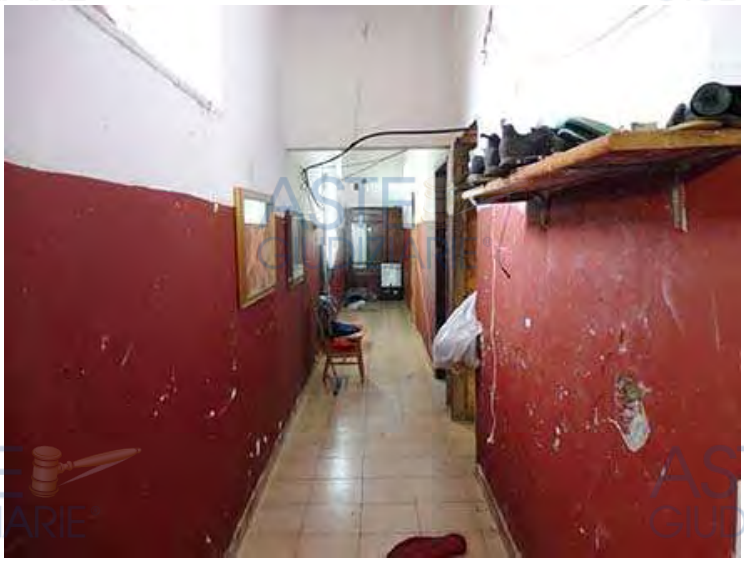
_area esterna

_ingresso al piano terra

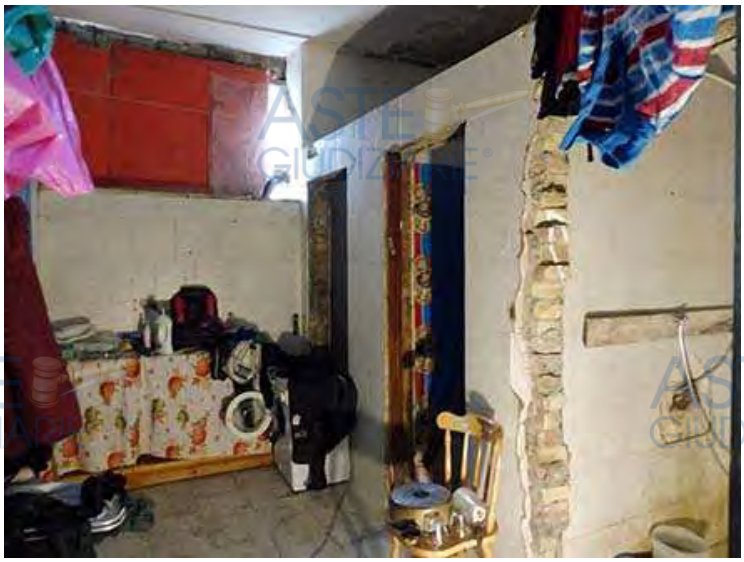
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



_primo locale

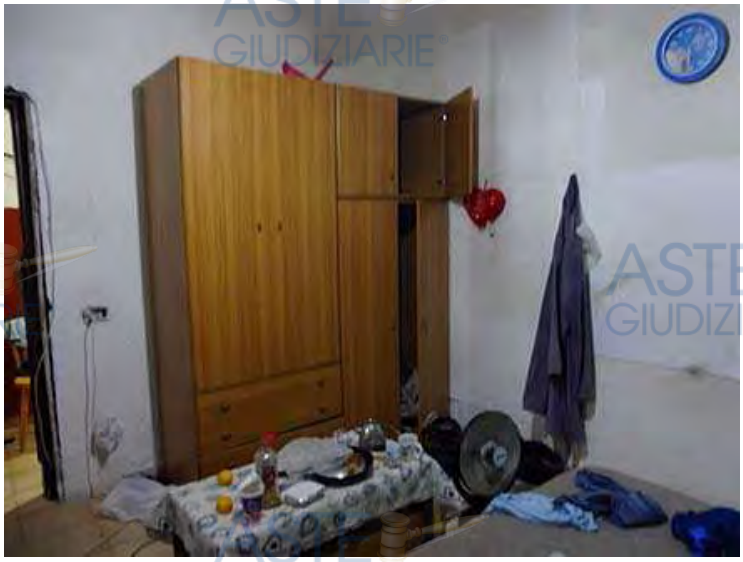


_corridoio



_locale 2 con wc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

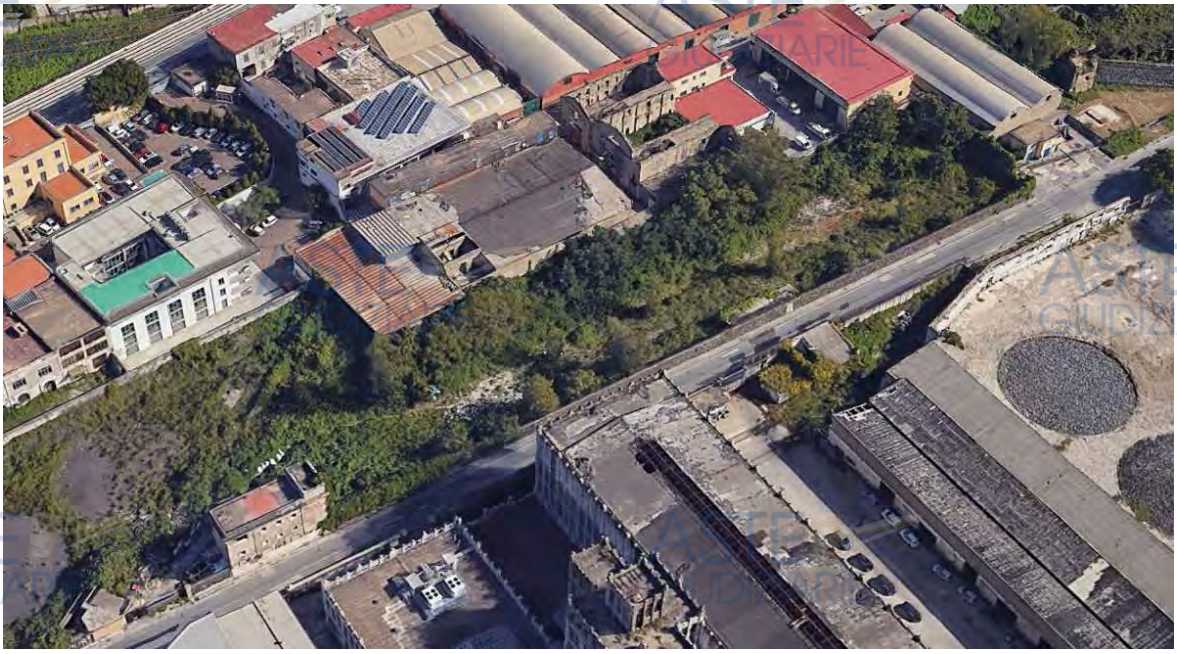


_locale 3

_locale 4

L'area esterna al fabbricato costituisce la **particella 396**. Il lotto, della superficie (catastale) di **6.565 mq**, si sviluppa, a partire dal fabbricato, seguendo la direzione della strada, da cui è separata da un alto muro di cinta in blocchi di tufo sormontata dalla recinzione metallica. L'area ha un andamento regolare ed una forma pressoché rettangolare. L'accesso avviene all'altezza del fabbricato, ma è presente un ulteriore cancello sul versante opposto, in corrispondenza dell'angolo terminale con la strada. L'area, sebbene oggi invasa dalla vegetazione spontanea per lo stato di dismissione, era interamente pavimentata e sistemata quale piazzale, come è evidente confrontando l'ortofoto attuale e quella risalente al 2004, estratta dalle immagini storiche di Google Earth:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



_vista aerea attuale dell'area

_ortofoto del 2004

Le dimensioni del terreno possono essere apprezzate in maniera indicativa attraverso le misurazioni rilevabili con l'applicativo *Stimatrix for Maps* (*https://www.formaps.it*) sulla base dell'ortofoto sovrapposta alla mappa catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_ortofoto con misurazioni (estratto da Stimatrix®)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare *(Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)*, basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Nel caso in esame, viste le caratteristiche dell'intero complesso edilizio, si fa riferimento agli immobili a destinazione *terziaria-direzionale* e a quella *produttiva*, per i quali occorre considerare:

- *la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali*
- *la superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive di ornamento*
- *la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)*

In base a tali criteri, la superficie commerciale viene computata come somma delle superfici:

- *di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;*
- *dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;*
- *dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.*
- *degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50%.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Per le superfici delle pertinenze esclusive si applicano i seguenti coefficienti:

a) Pertinenze esclusive di ornamento (dotazioni esterne)

<u>Superficie scoperta</u>

- 10% della superficie

b) Pertinenze esclusive accessorie (dotazioni interne)

- 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale
- 25% se non comunicanti

Nel caso in esame, nonostante sia stato rilevato solo il piano terra, essendo inaccessibili i piani superiori, la forma e la struttura regolare del volume parallelepipedo, la ripetitività dei piani praticamente identici tra loro, come dimostrano anche le planimetrie catastali, consentono comunque di determinare la superficie commerciale complessiva del fabbricato con i criteri prima esposti. Il calcolo è riportato nella seguente tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
A1 - piano terra (sub 2)					
ambiente	*S netta*		*Coeff*	S_{comm}	
locale 1	18,83	mq	1	18,83	mq
locale 2	7,94	mq	1	7,94	mq
wc	1,76	mq	1	1,76	mq
wc	1,55	mq	1	1,55	mq
wc	1,55	mq	1	1,55	mq
locale 3	14,04	mq	1	14,04	mq
locale 4	16,13	mq	1	16,13	mq
corridoio	15,86	mq	1	15,86	mq
superficie netta interna	**77,66**	**mq**			
corpo scala	16,19	mq	1	16,19	mq
muratura interna	7,01	mq	1	7,01	mq
muratura esterna	25,09	mq	1	25,09	mq
			TOTALE - A1	**125,95**	**mq**
A2 - piano primo (sub 2)					
Superficie lorda interna	78,78	mq	1	78,78	mq
muratura interna portante	2,75	mq	1	2,75	mq
muratura esterna	20,35	mq	1	20,35	mq
			TOTALE - A2	**101,88**	**mq**
			TOTALE sub 2 (A1+A2)	**227,83**	**mq**
			TOTALE ARROTONDATO sub 2	**228**	**mq**
A3 - piano secondo (sub 3)					
Superficie lorda interna	78,78	mq	1	78,78	mq
muratura interna portante	2,75	mq	1	2,75	mq
muratura esterna	20,35	mq	1	20,35	mq
			TOTALE sub 3 - A3	**101,88**	**mq**
			TOTALE ARROTONDATO sub 3	**102**	**mq**
			TOTALE FABBRICATO	**330**	**mq**
A4 - TERRENO p.lla 396					
Superficie (catastale)	6565,00	mq	0,1	656,50	mq
			TOTALE - A3	**656,50**	**mq**
			TOTALE ARROTONDATO sub 3	**657**	**mq**
			TOTALE COMPENDIO	**987**	**mq**

Si evidenzia, a prova dell'attendibilità del calcolo effettuato, che le superfici computate sono sostanzialmente coerenti con le superfici catastali riportate in visura pari a 226 mq per il sub 2 e 106 mq per il sub 3.

*****

3.3: identificazione catastale dei beni oggetto di stima

quesito 3.3

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti, con le planimetrie correlate e la visura storica per immobile relativa al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terreno su cui l'intero fabbricato è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale *(cfr. Allegati 02 e 03).*

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati *(cfr. Allegati 02)*:

- ***UFFICIO***

Sez. Urb. ***SGO*** *Foglio* ***1*** *Particella* ***195*** *Subalterno* ***2****, Categoria* ***A/10****, consistenza* ***9,5 vani***

Indirizzo: ***VIA MARINA DEI GIGLI n. 8 Piano T - 1***

Confinante: a **nord-est**, a **sud-est** e a **nord-ovest** con p.lla 396, a **sud-ovest** con via Marina dei gigli;

- ***ABITAZIONE***

Sez. Urb. ***SGO*** *Foglio* ***1*** *Particella* ***195*** *Subalterno* ***3****, Categoria* ***A/3****, consistenza* ***5 vani***

Indirizzo: ***VIA MARINA DEI GIGLI n. 8 Piano 2***

Confinante: a **nord-est**, a **sud-est** e a **nord-ovest** con p.lla 396, a **sud-ovest** con via Marina dei gigli;

e nel N.C.T. del Comune di Napoli con i seguenti dati *(cfr. Allegati 03)*:

- ***TERRENO***

Foglio ***165*** *Particella* ***396*** *qualità* ***seminativo****, superficie* ***6.565 mq****;*

Confinante: a **nord-est con p.lla 197**, a **sud-est con p.lla 320,** a **sud-ovest** con via Marina dei gigli, p.lla 195 e p.lla 397, a **nord-ovest** con p.lla 159

tutti in ditta:

proprietà per 1/1

Riguardo il fabbricato, le unità **sono così identificate dalla loro costituzione del 16.06.1993** *(cfr. Allegati 02).*

Il fabbricato sorge sull'area distinta al N.C.T. del Comune di Napoli al **foglio 65 particella 195, ente urbano, *superficie* 139 mq**. L'area è **così distinta dall'impianto meccanografico del 30.04.1962** con consistenza di 140 mq, ridotta a 79 mq a seguito di variazione per *RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2007 Pratica n.*

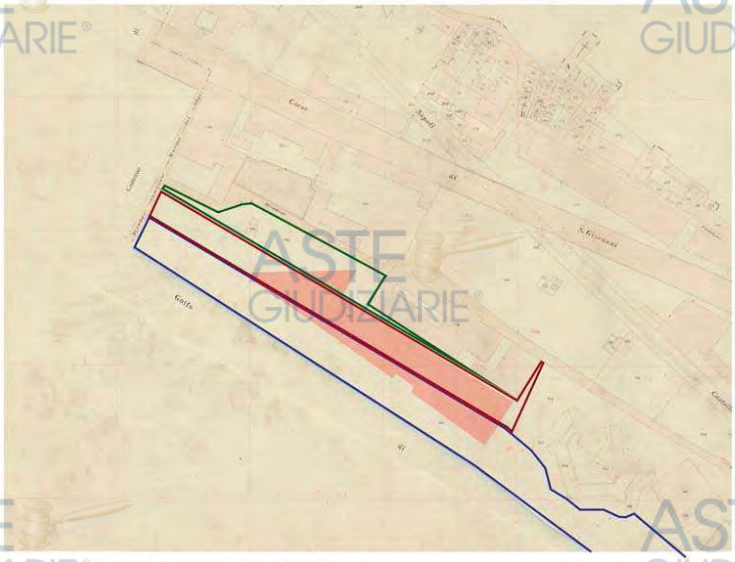
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NA0579632 in atti dal 23/07/2007 IST.CAT.DEM.94 (n.5055.1/2007) e successivamente ampliata a quella attuale con l'unione della particella **404** (*Variazione del 29/06/2010 Pratica n. NA0587894 in atti dal 29/06/2010 presentato il 29/06/2010 (n.587894.1/2010))* di 69 mq.

Il terreno distinto con la particella **396** è così distinto dal 06.11.2001, con consistenza originaria di 6.505 mq, derivata dal frazionamento della particella **199** di 6.580 mq **così distinta all'impianto meccanografico del 30.04.1962**. La consistenza di 6.505 mq è stata ridotta a 4.788 mq a seguito di REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 23.07.2007 *(Pratica n. NA0707636 in atti dal 14/08/2009 RIORDINO FONDIARIO - ISTANZA 7290/2009 (n. 1407.1/2009),* poi aumentata a quella attuale di 6.565 con l'unione delle particelle **434** di 1.757 mq e **435** di 20 mq.

Per il periodo antecedente l'i.m., a seguito dell'acquisizione della mappa catastale di impianto dei terreni (risalente alla fine dell'Ottocento) e della sovrapposizione operata tra quest'ultima e la mappa catastale attuale (acquisita mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio, SISTer - Sistema InterScambio Territorio), si desume come le attuali p.lle 396 e 195 rientrano nella consistenza originaria di impianto delle particelle **177, 138 e 148**, così come di seguito rappresentata *(cfr. Allegati 03):*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MAPPA ALL'IMPIANTO (1890)

MAPPA ATTUALE (2024)

PARTICELLA 148 IMPIANTO

PARTICELLA 177 IMPIANTO

PARTICELLA 138 IMPIANTO

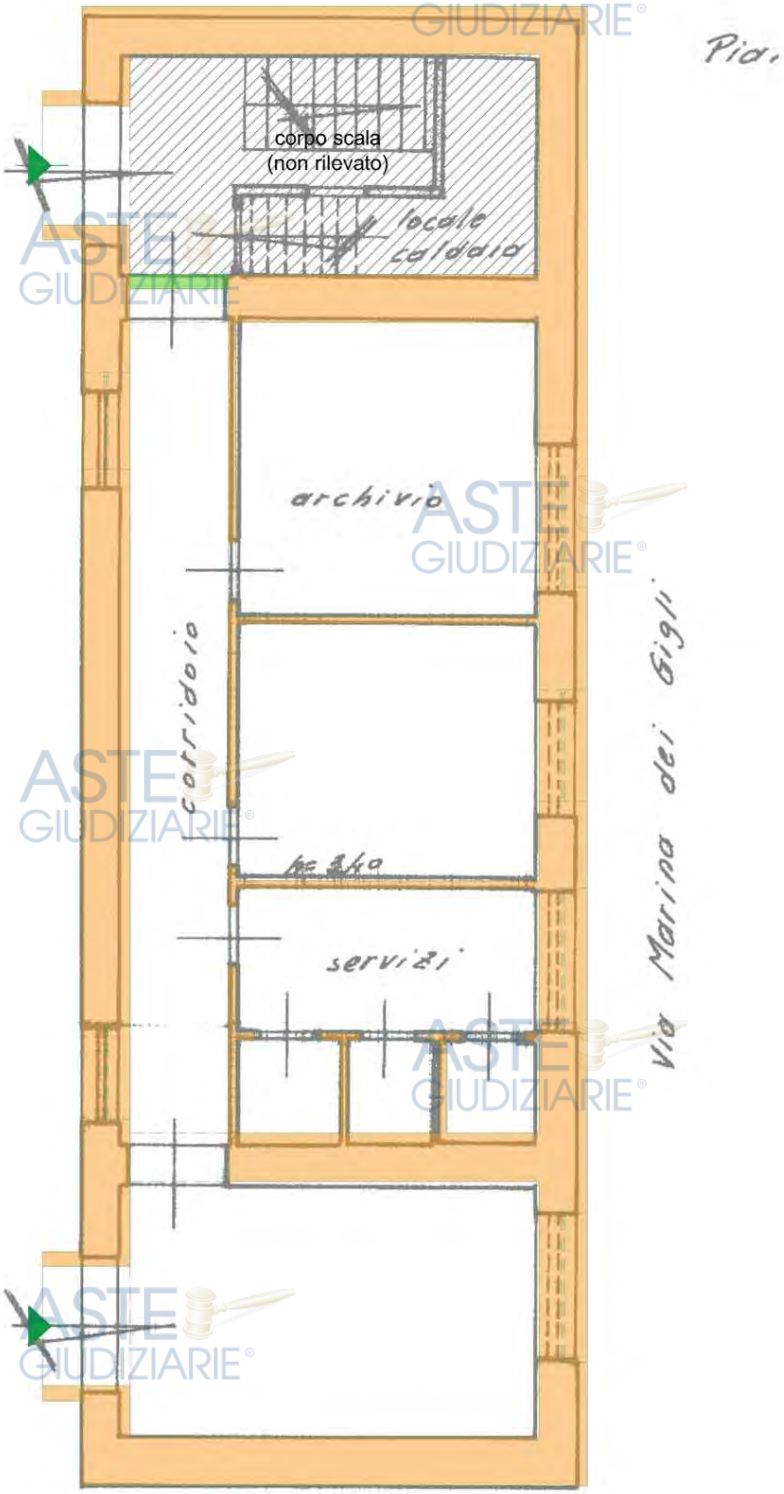
PARTICELLA ATTUALE

_ confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto

DIFFORMITA' CATASTALI

Potendo limitare l'analisi al solo piano terra, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale rinvenuta, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima, si può constatare la conformità dell'impianto planimetrico, il tutto come meglio di seguito rappresentato *(cfr. Allegato 10 - grafico 02)*:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

NUOVA MURATURA

_sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto PIANO TERRA

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 *(cfr. Allegato 04)*, incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo*, alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi *(cfr. Allegato 05)* e individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il fallimento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione della sentenza di fallimento (26.09.2018) sono stati individuati i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Roberto Chiari del **22.09.2005** rep. 12944/6343, trascritto il **30.09.2005** ai nn. 34747/16247, con cui la società ha acquistato dalla società **.** (sede in Roma, c.f.:) la **piena ed intera proprietà** del *complesso immobiliare in Napoli ubicato tra la via Marina dei Gigli e via Litoranea Vigliena (già adibito ad Agenzia Marittima di Napoli) e costituito da suolo della superficie di circa metri quadrati 11.385 fra coperto e scoperto con sovrastanti: il fabbricato da cielo a terra, articolato su tre piani fuori terra, della superficie complessiva di metri quadrati duecentotrentasei, di cui metri quadrati centocinquantasette di superficie netta coperta adibita ad uffici e metri quadrati settantanove adibiti ad alloggio, con aree pertinenziali (…) riportato: - al catasto terreni al* ***fol.165 n.396*** *seminativo cl.1 are 65,05;* ***n. 195*** *e.u. are 1,40; n.156 ente urbano are 47.40; - al catasto fabbricati alla* ***sezione SGO fol.1 n.195 sub 2****, ctg.A10,* ***n.195 sub 3****, n.156 ctg. D7 (cfr. Allegato 05a)*;

2. ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE per notar Paolo Silvestro del **11.05.2004** rep. 74615, trascritto il **26.05.2004** ai nn.14574/9105, a favore della società e contro la società con cui sono stati identificati catastalmente, tra gli altri, i beni distinti al NCEU alla **sezione SGO foglio 165 p.lla 195 sub 2** e **sub 3** e al NCT al **foglio 165 p.lla 396**, trasferiti alla società giusta atto di scissione per notar Paolo Silvestro di Roma del 28.10.2003 rep. n. 73387/15645 registrato a Roma 3 il 07.11.2003 al n. 27891 serie 1. Successivamente, con verbale a rogito dello stesso notaio in data 25.11.2003

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rep.n.73556/15695 registrato a Roma 3 in data 5.12.2003 al n. 1-30814, la società . si è trasformata in "s.p.a." variando la propria denominazione in . *(cfr. Allegato 05b)*;

3. ATTO AMMINISTRATIVO ai sensi dell'art.5 della L.488/1999 per notar Paolo Castellini del **31.01.2001** rep. 61588/2001, trascritto il **14.09.2001** ai nn.18803/12869, con cui alla società) viene trasferita dalla società , la **piena** ed **intera proprietà**, tra gli altri, dei beni distinti al NCEU alla **sezione SGO foglio 165 p.lla 195 sub 2** e **sub 3** *(cfr. Allegato 05c)*;

La società FERROVIE DELLO STATO SOCIETA' DI TRASPORTI E SERVIZI PER AZIONI ha poi modificato la propria denominazione in (in sigla R.F.I. s.p.a.) con verbale di assemblea straordinaria del 21.06.2001, atto per notar Angelo Falcone, registrato a Roma 5 il 27.06.2001.

4. ATTO AMMINISTRATIVO ai sensi dell'art.1, comma 2, della L. n.210/85, in ottemperanza dell'art.6 del D.L. n.298 del 26.05.1992 e del D.L. n.348 del L.488/1999, trascritto il **13.08.1992** ai nn.19562/13741, con cui alla società **ENTE** viene trasferita dalla cessata società (sede in Roma, c.f.: 01585570581), la **piena** ed **intera proprietà**, tra gli altri, dei beni distinti al NCT al **foglio 165 p.lla 199** e **p.lla 195**.

Nel titolo sono riportate le aree con il precedente identificativo catastale: dalla particella 199 è derivata l'attuale p.lla 396, mentre la particella 195 costituisce l'area su cui insiste l'attuale corpo di fabbrica distinto con la p.lla 195 sub 2 e 3.

L'atto costituisce il **primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

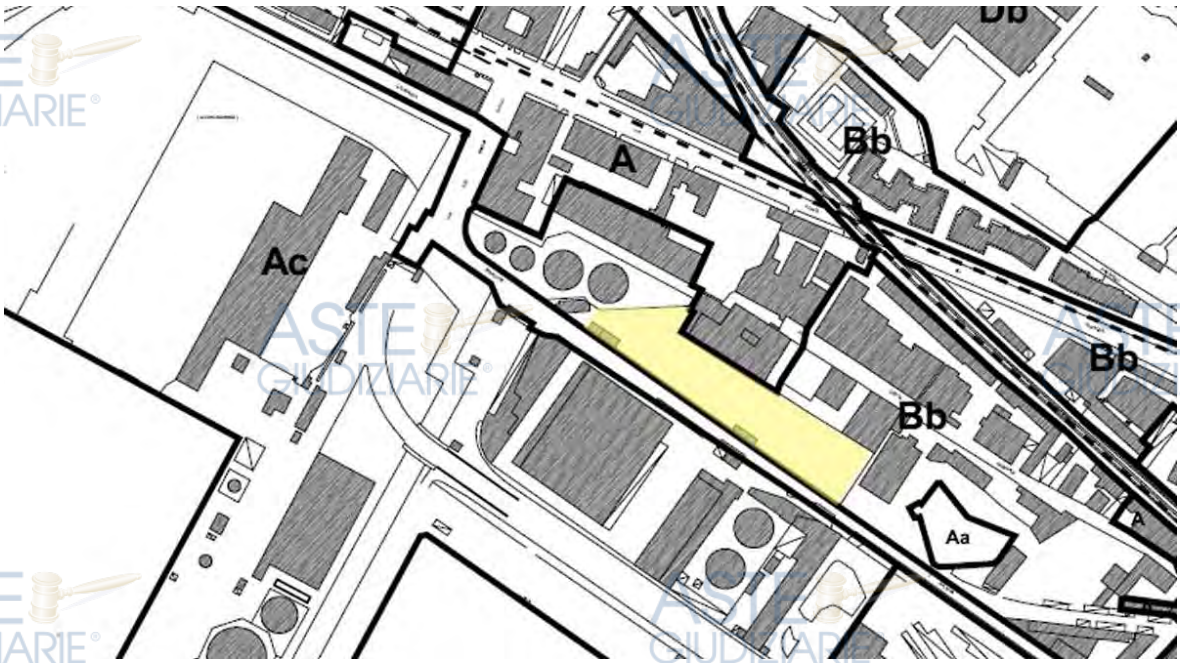
*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.5: *regolarità dei beni sotto il profilo edilizio.*

quesito 3.5

Come da **certificato di destinazione urbanistica prot. 27956 del 13.01.2025** *(cfr. Allegato 06a)* rilasciato dal *Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni* del Comune di Napoli, in base alla vigente variante al P.R.G. per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale l'area del complesso edilizio ricade in **zona omogenea *B - agglomerati urbani di recente formazione***, normata dall'art.31 delle N.T.A., sottozona ***Bb - espansione recente*** (articolo 33 delle N.T.A.).



_estratto tav. 6 foglio 15 zonizzazione PRG

L'area, inoltre:

- è classificata, come risulta dalla tav.12 – vincoli geomorfologici, **area stabile**;
- ricade nel ***sito potenzialmente inquinato di interesse nazionale di Napoli orientale individuato ai sensi del Dlgs 152/06 - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord.Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000***;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio ***Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera a***), *territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia*, anche per i terreni elevati sul mare in quanto alla data del 06.09.1985 ***l'area non era classificata come zona A o B dal Prg approvato con Dm 1829 del 31.03.1972***;
- rientra nel perimetro del ***centro edificato***, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base all'art.33 delle N.T.A. *(cfr. Allegato 06b)*, la zona *Bb* identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra. In essa *sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei corridoi ecologici* (…)*, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. È ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume.* (…) *È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento.* (…) *La ristrutturazione urbanistica comporta la previsione di uno spazio verde unitario, privato e a servizio degli alloggi, di dimensioni non inferiori a 1/5 del lotto.* (…) *Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a) (abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, eccetera), c) (attività per la produzione di servizi (a esempio direzionali, ricettive, culturali, sanitarie, per l'istruzione universitaria, sportive, commerciali all'ingrosso, eccetera) e relative funzioni di servizio) e d) (attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio) dell'articolo 21.* (…) *Sono altresì consentiti strumenti urbanistici esecutivi le cui unità minime di intervento non siano inferiori a 5.000 mq di territorio comunale. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti.* (…) *Per gli impianti produttivi manufatturieri attivi all'atto della richiesta e compatibili con gli insediamenti urbani, a condizione che l'immobile manifatturiero in cui si espleta l'attività produttiva sia preesistente alla data di adozione della Variante, sono ammessi interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle attività presenti e dei relativi livelli occupazionali. In questi casi è ammesso un incremento dei volumi preesistenti legittimamente realizzati, contenuto nel limite del 20%, purché l'eventuale incremento della superficie coperta non comporti il superamento del rapporto 1:2 della superficie fondiaria.* (…).

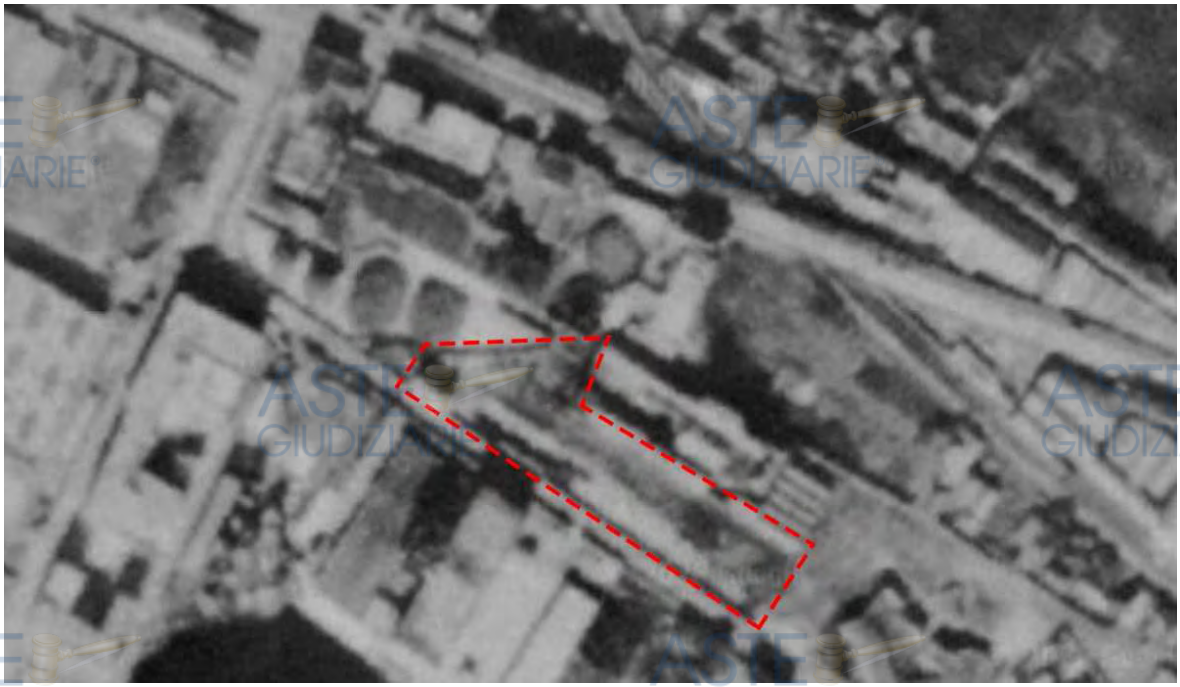
Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Napoli, previe richieste inviate in data 18.12.2024, per il complesso non risultano pratiche edilizie,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

né pratiche di agibilità, come da attestazioni prot. 1099567 del 19.12.2024 e prot.35230 del 14.01.2024 dello *Sportello Unico Edilizia Privata* (*(cfr. Allegato 06c)*, né fascicoli di contenzioso amministrativo per accertamenti di abusi edilizi come da attestazione prot. 2035 del 02.01.2025 del *Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio (cfr. Allegato 06d)*.

Come attestato, quindi, con i dati e le informazioni disponibili, l'U.T.C. non è stato in grado di risalire ai titoli autorizzativi del fabbricato. Anche dai titoli di proprietà non è stato possibile reperire indicazioni al riguardo, essendo riportata in essi unicamente la dichiarazione che l'edificazione del fabbricato è avvenuta prima del 1° settembre 1967. Analogamente, la documentazione catastale non permette di avere indicazioni precise, dal momento che le unità sono state accatastate solo nel 1992, sebbene l'area di sedime risulti *ente urbano* già all'impianto meccanografico del 1962.

Sicuramente, comunque, le origini sono alquanto remote, come dimostrano anche i titoli di proprietà, tant'è che l'intera area risulta già trasformata al 1943, con il complesso edilizio definito secondo la sua sistemazione odierna, come dimostra l'ortofoto storica estraibile da Google Earth:



_ortofoto 1943 da Google Earth

Essendo poco nitida, dall''immagine non si riesce a distinguere la presenza del fabbricato, ma è ben riconoscibile l'area del complesso, all'epoca comprendente anche lo spazio adiacente (attuale p.lla 156), e la sua sistemazione esterna, con il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piazzale, oggi invaso dalla vegetazione spontanea, e la presenza delle cisterne e dei serbatoi.

In tale sede, pertanto, non è possibile risalire alla datazione certa di edificazione del fabbricato e accertarne la legittimità urbanistica, senza comunque escludere la possibile esistenza dei titoli edilizi vista l'incertezza delle ricerche. A tal riguardo, va tenuto conto che in passato l'intero complesso edilizio è appartenuto al Demanio dello Stato e poi alle Ferrovie dello Stato, per cui appare poco probabile che il fabbricato sia stato realizzato da organismi pubblici in maniera totalmente abusiva.

Nell'ipotesi in cui il complesso si ritenga privo di titolo, per l'eventuale regolarizzazione occorre procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 *(Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)* del D.P.R. 380/2001, in base al quale è possibile *ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.* In base al comma 2, *il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.* In virtù del comma 3 *sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.* Viste le indicazioni delle N.T.A., a parere dello scrivente, non vi sono le condizioni per il rispetto della doppia conformità. In tale ipotesi, quindi, il complesso diventa assoggettabile alle condizioni sanzionatorie dell'art.31 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*) del DPR 380/2001.

Per quanto detto, ad ogni modo, tenendo conto che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate, nonché delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione con le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutati solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***3.6**: stato di possesso attuale delle unità immobiliare oggetto di stima*

quesito 3.6

Al momento dell'accesso le unità immobiliari si presentavano in **stato di abbandono,** sebbene i locali del piano terra apparivano occupati abusivamente da senzatetto e nell'area esterna erano accumulati materiale di risulta e rifiuti vari.

*****

***3.7**: vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima.*

quesito 3.7

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare *(cfr. Allegato 03)*, sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità *(cfr. Allegato 07)*:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE

1. **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 07.06.2019**,** rep. n.46/2019, emessa dal Tribunale di Napoli Nord, trascritta il **26.09.2019** ai nn.26200/19852, ***contro*** ~) e ***a favore*** di **46/2019 TRIBUNALE DI NAPOLI NORD** *(cfr. Allegato 07a);*

2. **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 15.06.2017**,** rep. n.903/2017, iscritta il **10.10.2017** ai nn.26784/3901 (ipoteca totale di € 150.000,00 su con capitale di € 133.900,00), ***contro*** e ***a favore*** di gravante il diritto di **piena** ed **intera proprietà** dell'unità immobiliari in Napoli, via Marina dei Gigli, distinti al N.C.E.U. del detto Comune alla **sezione SGO foglio 1 p.lla 195 sub 2** e **3** *(cfr. Allegato 07b);*

3. **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto per notar Roberto Chiari del 01.03.2007**,** rep. n. 15564/8103, iscritta il **05.03.2007** ai nn.9713/3022 (ipoteca totale di € 16.000.000,00 su con capitale di € 8.000.000,00), ***contro*** e a **favore** di **BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A.** (con sede in Napoli, c.f.: 04504971211), gravante il diritto di **piena ed intera proprietà**, tra gli altri, dei beni in Napoli, via Marina dei Gigli, distinti al N.C.E.U. del detto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune alla **sezione SGO foglio 1 p.lla 195 sub 2** e **3**, e al N.C.T. del detto Comune al foglio **165 particella 396** *(cfr. Allegato 07c);*

*****

***3.8**: indicazione di eventuali diritti demaniali sui suoli su cui ricadono i beni oggetto di stima* — *quesito 3.8*

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, attraverso il portale *Open Demanio* (*http://dati.agenziademanio.it*), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

*****

***3.9**: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.* — *quesito 3.9*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e dai riscontri catastali effettuati, risulta che l'area su cui ricadono i beni oggetto di procedura **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, si è rinvenuta copia del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 21.03.1928 da cui si può constatare che nel territorio comunale **non vi sono aree soggette ad usi civici** *(cfr. Allegato 08)*.

*****

***3.10**: informazione sulle spese di gestione degli immobili oggetto di stima e su eventuali procedimenti in corso* — *quesito 3.10*

I beni oggetto della procedura non fanno parte di un condominio.

*****

***3.11**: valutazione dei beni* — *quesito 3.11*

3.11.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce *(…) come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*[1]*(…)*. Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento

[1] *da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti o per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), *l'income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato (*o *market approach)* che si svolge attraverso *(…) il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*[2]*(…).* Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che *(…) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*[3] *(…).* La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi

[2] da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8
[3] da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile[4].

Si precisa che per la stima dell'area esterna, viste le indicazioni del P.R.G. per la zona omogenea, non è stato ritenuto adottabile il criterio di *trasformazione* in genere applicato per terreni edificabili. Va detto, infatti, che la possibilità di nuova edificazione, pur riconosciuta a più condizioni sotto forma di ristrutturazione urbanistica mediante attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo ad iniziativa pubblica o privata, è però strettamente legata ad un disegno più ampio volto alla riqualificazione generale dell'intera fascia costiera di San Giovanni a Teduccio. Ne consegue che qualunque possibilità di trasformazione futura, vista anche la sussistenza del vincolo paesaggistico, è subordinata ai necessari pareri dell'Amministrazione e della Soprintendenza, rendendo quindi oltremodo difficile ipotizzare una trasformazione plausibile dell'area e valutarne le reali capacità edificatorie.

3.11.2 - ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari per le unità immobiliari oggetto di stima sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (1°) semestre 2024.

In particolare, ai fini della presente stima si ritiene appropriato considerare la destinazione d'uso dell'intero complesso che, in linea con il contesto di ubicazione, mostra una vocazione rivolta all'attività produttiva/industriale, come del resto è sempre stata svolta in passato. In tale ottica, quindi, il fabbricato, composto dagli uffici e dall'abitazione del custode, per le sue caratteristiche e dimensioni, al di là della specifica categoria catastale delle due unità, si presenta proprio come un immobile a supporto di un'attività produttiva. Tanto il sub 2 (*ufficio*) che il sub 3

[4] da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(*abitazione*), infatti, si discostano dalle rispettive categorie, non trovando attinenza e quindi possibilità di comparazione con uffici o abitazioni più propriamente detti a cui fanno riferimento i valori O.M.I.. Analogamente, il terreno p.lla 396 trova più giusta considerazione quale area esterna di un complesso a destinazione produttiva, trattandosi del resto di un piazzale esterno pavimentato, venendo valutato in maniera più congrua anche in considerazione di quanto detto prima.

Pertanto, con riferimento alla destinazione d'uso produttiva, i valori, riferiti allo stato conservativo *normale*, spaziano in un intervallo *(minimo e massimo)* di 445 €/mq÷910 €/mq (valore medio di **677,50 €/mq** per i capannoni) e di 520 €/mq÷1.050 €/mq (valore medio di **785 €/mq** per i laboratori), come indicato nella tabella seguente *(cfr. Allegato 09a)*:

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Suburbana/SAN%20GIOVANNI%20A%20TEDUCCIO
Codice zona: E43
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	Normale	445	910	L	2,5	4,9	L
Capannoni tipici	Normale	425	860	L	2,4	4,6	L
Laboratori	Normale	520	1050	L	2,2	4,3	L

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione del principale sito web del settore immobiliare *(cfr. Allegato 09b)* www.borsinoimmobiliare.it, che raccoglie i dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, che riporta per la stessa categoria prima considerata, un intervallo di valori compreso tra 319,00 €/m^2 ÷ 868,00 €/m^2 (valore medio di **594,00 €/m^2**) per i capannoni e 429,00 €/m^2 ÷ 1.163,00 €/m^2 (valore medio di **796,00 €/m^2**) per i laboratori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altre indagini, ancora, al solo fine conoscitivo e di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco, analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari. Analizzando il contesto di ubicazione del compendio staggito, in base agli annunci reperiti per immobili a destinazione produttiva/terziaria (capannoni, laboratori, etc…) i prezzi unitari appaiono variabili tra i 700 €/m^2 e i 1.000 €/m^2, tenendo conto comunque della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa.

3.11.3 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2,* la superficie commerciale dell'intero compendio è pari a **987 mq**, di cui:

FABBRICATO:	**330 mq (228 mq sub 2 + 102 mq sub 3)**
TERRENO:	**656 mq**

3.11.4 - STIMA DEI BENI

La valutazione delle unità immobiliari viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il ***valore unitario medio ($V_{u.m.}$)*** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, mediando i valori in riferimento alle diverse tipologie edilizie (capannoni, laboratori), si può ritenere congruo il valore unitario medio di **700 €/mq**, con riferimento allo stato manutentivo normale, adeguandolo con i seguenti coefficienti alla luce delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, distinti per il fabbricato e il terreno:

<u>fabbricato:</u>

K_{1f} = 1,10 (*ubicazione*): il complesso è ubicato a ridosso del corso di San Giovanni a Teduccio, in posizione favorevole;

K_{2f} = 0,70 (*stato di manutenzione*): il fabbricato versa in uno stato conservativo precario, privo delle condizioni di agibilità;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

K_{3f} = 1,05 (*caratteristiche compositive*): il fabbricato presenta una buona composizione planimetrica, con doppia esposizione, sia interna che direttamente sulla strada;

terreno:

K_{1t} = 1,10 (*ubicazione*): il complesso è ubicato a ridosso del corso San Giovanni a Teduccio, in posizione favorevole;

K_{2t} = 1,10 (*accessibilità*): l'area gode di doppio accesso e confina per tutta la lunghezza con la strada

K_{3t} = 1,05 (*giacitura, forma, ampiezza*): l'area ha un andamento interamente pianeggiante, forma regolare, pressocché rettangolare, e di ampia estensione

K_{4t} = 1,05 (*capacità edificatoria*): le N.T.A. offrono delle possibilità edificatorie subordinate però a pareri dell'Amministrazione e della Soprintendenza

Nella tabella seguente, si riporta la stima delle singole unità e quindi dell'intero complesso immobiliare in condizioni ordinarie *($V_{m.c.o.}$)*.

fabbricato										
unità	piano	S comm		V um (€/mq)	coefficienti				Vm (condizioni ordinarie)	Vm (arrotondato)
					k1f	k2f	k3f			
FABBRICATO - sub.2	T-1	228	mq	700	1,1	0,7	1,05	-	€ 129.036,60	**€ 129.000,00**
FABBRICATO - sub.3	2	102	mq	700	1,1	0,7	1,05	-	€ 57.726,90	**€ 58.000,00**
										€ 187.000,00

spazio esterno										
unità	piano	S comm		V um (€/mq)	coefficienti				Vm (condizioni ordinarie)	Vm (arrotondato)
					k1t	k2t	k3t	k4t		
TERRENO p.lla 396		656	mq	700	1,1	1,1	1,05	1,05	€ 612.584,28	**€ 613.000,00**
									TOTALE	**€ 613.000,00**

VALORE TOTALE INTERO COMPLESSO	**€ 800.000,00**

Il più probabile valore dell'intero complesso, considerato in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **800.000,00 €** (**ottocentomila**).

3.11.5 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Alla luce della situazione urbanistica riscontrata e illustrata al precedente *quesito 6*, è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto proprio delle problematiche esistenti. Considerate la natura e l'entità delle difformità accertate, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% (K_{diff} *= 0,80)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quindi si avrà:

fabbricato				
unità	**Vm (condizioni ordinarie)**	*kiff*	Vm (stato di fatto)	**Vm (arrotondato)**
SUB 2	**€ 129.000,00**	0,8	103.200,00 €	**€ 103.000,00**
SUB 3	**€ 58.000,00**	0,8	46.400,00 €	**€ 46.000,00**
			TOTALE	**€ 149.000,00**
terreno				
TERRENO	**€ 613.000,00**	0,8	490.400,00 €	**€ 490.000,00**
			TOTALE	**€ 490.000,00**
			VALORE TOTALE INTERO COMPLESSO	**€ 639.000,00**

Secondo lo stato attuale, il valore del fabbricato è pari a **149.000,00 €** (**centoquarantanovemila**) e del terreno è di **490.000,00 €** (**quattrocentonovantamila**), per un valore complessivo del complesso edilizio di **639.000,00 €** ***(*seicentotrentanovemila*)***.

3.11.6 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 639.000,00\ € - 10\% = 575.100,00\ € = \mathbf{575.000,00\ €}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita**, opportunamente arrotondato, è di **575.000,00 € (cinquecentosettantacinquemila).**

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L O T T O U N I C O D I V E N D I T A

piena ed **intera proprietà** del **complesso industriale** in **Napoli, San Giovanni a Teduccio, via Marina dei Gigli**, comprendente una **palazzina con uffici e abitazione del custode** e il **piazzale esterno** così distinti:

- **UFFICIO** al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SGO Foglio 1 Particella 195 Subalterno 2**, Categoria A/10, consistenza 9,5 vani; confinante a nord-est, a sud-est e a nord-ovest con p.lla 396, a sud-ovest con via Marina dei Gigli;
- **ABITAZIONE** al piano secondo distinta al N.C.E.U. del Comune di Napoli, **Sez. Urb. SGO Foglio 1 Particella 195 Subalterno 3**, Categoria A/3, consistenza 5 vani; confinante a nord-est, a sud-est e a nord-ovest con p.lla 396, a sud-ovest con via Marina dei Gigli;
- **PIAZZALE ESTERNO** distinto al N.C.T. del Comune di Napoli, al **Foglio 165 Particella 396**, qualità seminativo, classe 1, superficie 6.565 mq; confinante a nord-est, a sud-est e a nord-ovest con p.lla 396, a sud-ovest con via Marina dei Gigli; confinante a **nord-est con p.lla 197**, a **sud-est con p.lla 320,** a **sud-ovest** con via Marina dei gigli, p.lla 195 e p.lla 397, a **nord-ovest** con p.lla 159

Il fabbricato essendo in stato di abbandono e in condizioni precarie di manutenzione non è interamente rilevabile.

Riguardo al solo piano terra, lo stato di fatto, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica, **non presenta difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale rinvenuta.**

Per il complesso edilizio, dalle ricerche effettuate dall'UTC, non sono stati individuati titoli autorizzativi, né pratiche edilizie (SCIA, DIA, CILA, etc). Non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo per accertamenti di abusi edilizi.

L'area del complesso ricade in **zona omogenea *B - agglomerati urbani di recente formazione***, normata dall'art.31 delle N.T.A., sottozona ***Bb - espansione recente*** (articolo 33 delle N.T.A.) ed è soggetto a vincolo paesaggistico, secondo le disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio ***Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera a***), *territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia.*

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità. Le unità non sono dotate di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

PREZZO BASE € 575.000,00 (cinquecentosettantacinquemila)

*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.34 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Relazione di accesso del custode;**
- **all.02 - Visura storica per immobile e planimetrie catastali dei beni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche dei terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**

  a. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Roberto Chiari del 22.09.2005 rep. 12944/6343, trascritto il 30.09.2005 ai nn. 34747/16247 + n.t.;

  b. n.t. ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE per notar Paolo Silvestro del 11.05.2004 rep. 74615, trascritto il 26.05.2004 ai nn.14574/9105;

  c. *n.t.* ATTO AMMINISTRATIVO ai sensi dell'art.5 della L.488/1999 per notar Paolo Castellini del 31.01.2001 rep. 61588/2001, trascritto il 14.09.2001;

  d. n.t. ATTO AMMINISTRATIVO ai sensi dell'art.1, comma 2, della L. n.210/85, trascritto il 13.08.1992 ai nn.19562/13741;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**

  a. Certificato di destinazione urbanistica prot. 27956 del 13.01.2025 rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni del Comune di Napoli;

  b estratto delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale;

  c. Attestazione prot. 2035 del 02.01.2025 del *Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio* del Comune di Napoli;

  d. Attestazione prot. 1099567 del 19.12.2024 dello *Sportello Unico Edilizia Privata* del Comune di Napoli;
- **all.07 - Note delle formalità:**

  a. n.t. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 07.06.2019, rep. n.46/2019, emessa dal Tribunale di Napoli Nord, trascritta il 26.09.2019 ai nn.26200/19852;

  b. n.i. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Benevento del 15.06.2017, rep. n.903/2017, iscritta il 10.10.2017 ai nn.26784/3901;

  c. n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il 05.03.2007 ai nn.9713/3022;
- **all.08 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**

  (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.09 - Valori di mercato reperiti;**

  a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;

  b. quotazioni immobiliari sito web specializzato *www.borsinoimmobiliare.it;*
- **all.10 - Elaborati grafici**;
- **all.11 - Documentazione fotografica.**

San Nicola la Strada, 20.02.2025

l'esperto stimatore
fabiorussoarchitetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009