Andrea Casillo
Perito Edile

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

sezione - Fallimentare

Giudice delegato: dott. Claudio TEDESCHI

Curatore: dott. Roberto CARISI

Giudizio: fallimento n. 253/2022 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

redatta in conformità della legge n. 132-2015

Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)

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

indice

premessa	pag. 2
identificazione dei beni assunti all'attivo fallimentare	pag. 3
descrizione degli immobili	pag. 6
verifica conformità dei dati di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni	pag. 19
verifiche catastali ed eventuali aggiornamenti	pag. 26
utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag. 27
verifiche conformità urbanistiche e condonabilità	pag. 28
formazione dei lotti di vendita	pag. 37
verifica dello stato di occupazione	pag. 48
verifica vincoli, diritti demaniali, di prelazione, usi civici	pag. 49
stima degli immobili	pag. 50
conclusioni	pag. 60

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

premessa

Su proposta del curatore, dott. Roberto CARISI, con istanza del 13 ottobre 2022, il G.D. dott. Claudio TEDESCHI, della sezione fallimentare del Tribunale di Roma, il 17 ottobre 2022 autorizzava la nomina del sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n° 7228, con studio in Afragola alla via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto estimatore nella procedura fallimentare n. 253/2022, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

conferendo l'incarico di stimare i beni assunti all'attivo fallimentare, indicati nel tabulato trasmesso dal curatore con mail del 29 settembre 2022 ed individuati nelle certificazioni notarili redatte dai notai Caterina Esposito da Maddaloni (CE) e Alberta Antinolfi da Airola (BN), dalle quali si rileva che gli immobili oggetto della presente, sono di proprietà della xxxxxxxxxxxxx.

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

identificazione dei beni assunti all'attivo fallimentare

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima (*costituenti 12 lotti autonomamente utilizzabili*), sono tutti posti nel centro urbano della Città di Napoli, nella zona compresa tra Piazza Garibaldi e Piazza Carlo III°, lungo ed a ridosso dell'asse viario costituito da Corso Umberto e Corso Garibaldi realizzato alla fine del XIX° secolo nell'ambito dei lavori del Risanamento; gli stessi sono tutti parte di vasti fabbricati condominiali realizzati con strutture portanti verticali in muratura di tufo.

In particolare gli immobili oggetto della presente perizia di stima, sono i seguenti:

immobile n. 1

unità immobiliare posta al piano terra, interno atrio, del fabbricato di Piazza Nicola Amore, civico 6, angolo Corso Umberto, attualmente libero ed originariamente destinato a filiale di Istituto di Credito riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. PEN, foglio 1, particella 852, sub 209;

immobile n. 2

unità immobiliare ad uso deposito posta al piano seminterrato del fabbricato di Piazza Nicola Amore, civico 6, angolo Corso Umberto, con ingresso dalla scala B posta a sinistra dell'androne, attualmente in uso all'amministrazione condominiale, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. PEN, foglio 1, particella 852, sub 136;

immobile n. 3

unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra del fabbricato di Piazza Garibaldi, civico 101, con ingresso dal cortile del fabbricato a sinistra dell'androne, attualmente in uso all'amministrazione condominiale che lo utilizza quale portineria, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 100, sub 112;

immobile n. 4

unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra del fabbricato di Corso Garibaldi, civico 308, a cui si accede esclusivamente dal civico n. 61 di Via Giuseppe Cesare Abba, costituito da due distinte unità accorpate, attualmente occupato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 535, subb. 16 e 95;

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

immobile n. 5

unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra del fabbricato di Corso Garibaldi, civico 308, a cui si accede anche dal civico n. 51 di Via Santa Maria della Fede, attualmente occupato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 535, sub. 89;

immobile n. 6

unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del fabbricato di Via Eleonora Pimentel, civico 1, angolo via Biagio Miraglia, attualmente trasformato in abitazione ed occupato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 407, sub. 1;

immobile n. 7

unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terra del fabbricato di Via Sant'Antonio Abate angolo via Giuseppe Silvati, a cui si accede dal civico 22, attualmente trasformato in deposito ed occupato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 104, sub. 3;

immobile n. 8

unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del fabbricato di Via Stanislao Mancini angolo via Giovanni Scherillo, a cui si accede dal civico 3, attualmente in parte trasformato in deposito ed in parte in ristrutturazione, in possesso di terzi, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 9;

immobile n. 9

unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del fabbricato di Via Stanislao Mancini angolo via Giovanni Scherillo, a cui si accede dal civico 9, attualmente in possesso di terzi, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 109;

immobile n. 10

unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra, interno cortile, del fabbricato di Via Stanislao Mancini civico 13, attualmente in possesso di terzi, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 71;

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

immobile n. 11

unità immobiliare ad uso deposito posta al piano interrato del fabbricato di Via Stanislao Mancini civico 13, con ingresso dalla scala D, attualmente nella disponibilità del fallimento, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 105;

immobile n. 12

unità immobiliare ad uso deposito posta ai piani terra ed interrato del fabbricato di Via Stanislao Mancini civico 13, con ingresso dalla scala C, attualmente nella disponibilità del fallimento, composta da un piccolo ripostiglio al piano terra e da uno scantinato al piano interrato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 1, subb. 106 e 108;

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

1) descriva l'esperto estimatore, previo esame della documentazione in atti, gli immobili di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 1

unità immobiliare allocata al piano terra del vasto e prestigioso fabbricato posto in Napoli alla Piazza Nicola Amore civico n. 6 (angolo sud est della piazza, conosciuta in Città come "*e quatto palazze*"), a cui si accede esclusivamente dall'ampio atrio coperto del fabbricato che si incontra appena varcato l'androne, con il piano di calpestio posto alla stessa quota dell'atrio condominiale, allo stato libera da persone e cose ed in precedenza adibita a filiale di Istituto di Credito.

Il bene, distribuito su due livelli (*piani terra e interrato*) collegati tra loro da due distinte scale interne, si compone al piano terra di un ampio salone e tre altri ambienti, tutti comunicanti con il salone e non disimpegnati, il primo adibito ad ufficio (*collegato con il salone e con accesso autonomo dall'atrio del fabbricato*) il secondo, confinante con il primo, utilizzato come ambiente di servizio, ospita due bagni, i quadri di comando degli impianti e la scala di collegamento con una delle due porzioni in cui è diviso lo scantinato, il terzo, non confinante con gli altri due, ospita uno spazio ufficio ricavato nella maggiore consistenza e la scala di collegamento con l'altra porzione dello scantinato.

Il piano interrato è diviso in due distinte zone non comunicanti tra loro, la prima con accesso dalla scala in cemento e muratura posta nell'ambiente a destra dei vani di ingresso dall'atrio del fabbricato, fu trasformata in caveau per la custodia di valori, composto da due spazi comunicanti **protetti da una porta blindata di sicurezza di notevoli dimensioni**, la seconda zona a cui si accede dalla scala in metallo posta nell'angolo sinistro del salone, nell'ambiente dove sono presente i bagni, non ha particolare destinazione, probabilmente veniva utilizzata come deposito/archivio.

Il locale, attualmente libero da persone e cose e nella disponibilità del curatore fallimentare, presenta uno stato di manutenzione generale dignitoso, compromesso dello stato di abbandono in cui versa da svariati anni. Il raggiungimento della minima utilizzabilità è possibile con interventi edilizi minimi e la revisione degli impianti tecnologici di base esistenti (*elettrico ed idraulico*) oltre all'allaccio alle reti di distribuzione dei servizi (*acqua, gas, elettrica e telefonica*).

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

E' opportuno far presente che mentre il piano terra presenta strutture e finiture ordinarie con il soffitto orizzontale, il piano interrato presenta nella prima zona adibita a caveau una imponente struttura in cemento armato a forma di parallelepipedo che nasconde alla vista la tipologia costruttiva originaria del piano (*pavimentazione, pareti e soffitto*), la seconda porzione invece, non presenta elementi strutturali aggiunti per cui sono ben evidenti le mura perimetrali e la soffitta a volta.

L'immobile è dotato delle seguenti finiture, le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera (*quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica*); la pavimentazione del piano terra è in marmo, nei soli bagni in ceramica, al piano interrato è costituita in parte in marmo, in parte da piastrelle in gres ed in parte con marmette a scaglie di marmo, le porte interne sono in legno (*nella zona del caveau sono completamente in vetro*), gli infissi esterni, in metallo e vetro sono tutti blindati, quelli sul retro sono dotati di grate di protezione in ferro.

Il bene descritto, a destinazione d'uso Istituto di Credito (*destinazione riportata in catasto oggi ma non all'epoca del primo accatastamento che risulta fosse deposito, dal punto di vista urbanistico la destinazione non è riscontrabile da titoli edilizi in quanto non reperibili*), è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*), il cui funzionamento, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare in quanto non allacciati alle reti di distribuzione, presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile mq. 123.00 circa con altezza libera di mt. 5,90;
- piano interrato, superficie utile mq. 103.00 circa con altezza libera di mt. 2,65 nella zona caveau e di mt. 3,35 nella zona deposito/archivio;

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 245,00 circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in dxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Corso Umberto I°, 191, Piazza Nicola Amore, 6, piani interrato e terra, sez. PEN, foglio 1, particella 852, sub. 209, categ. D/5, Rendita Catastale € 21.616,00, confina nell'insieme a nord con cortile dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 191 di corso Umberto I° , ad est con altro locale commerciale dello stesso fabbricato di prop. aliena, a sud con l'atrio condominiale e

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

ad ovest con la scala B del fabbricato, **si precisa che l'immobile è parte di un fabbricato sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (*tutela dei beni culturali e del paesaggio*).**

immobile n. 2

unità immobiliare ad uso deposito, allo stato grezzo, con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, posta al piano interrato del fabbricato, con ingresso diretto dalla scala B del fabbricato (*porta a sinistra dell'ascensore*) posta immediatamente a sinistra per chi entra dall'androne, attualmente in uso all'amministrazione condominiale e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare.

Il bene si compone nella sua interezza di un unico ambiente di forma pressoché quadrata lo stesso è caratterizzato negativamente dalla presenza dell'ingombro del fine corsa dell'ascensore, il quale ne limita la funzionalità riducendo lo spazio complessivo a circa la metà dell'intera consistenza, al bene è possibile arrivare solo a piedi raggiungendo il pianerottolo della scala, non vi sono annessi spazi scoperti e/o di disimpegno esclusivi.

Allo stato, il locale deposito è dotato di finiture basiche e fatiscenti, tutte le pareti ed il soffitto sono intonacate al grezzo con intonaco riccio, la pavimentazione è costituita da un battuto in terra, misto ad un masso in calcestruzzo, la porta d'ingresso è in legno e non esistono altri infissi, sulle pareti sono evidenti i segni di umidità ascendente dai terrapieni circostanti.

L'immobile non è dotato di impianti tecnologici; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile, libera da ingombri, di 11,00 mq. circa con altezza libera di 3.00 mt., la superficie commerciale (*al netto dell'ingombro ascensore ed a lordo dei rampanti scala e dei muri*) è pari a mq. 20,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Piazza Nicola Amore, 6, piano interrato, sez. PEN, foglio 1, particella 852, sub. 136, categ. C/2, classe 7, cons. mq. 30,00, Rendita Catastale € 117,75, confina nell'insieme a nord con terrapieno del fabbricato, ad est con altro locale commerciale dello stesso fabbricato di prop. aliena, a sud con l'atrio condominiale e ad ovest con terrapieno del fabbricato, **si precisa che l'immobile è parte di un fabbricato sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (*tutela dei beni culturali e del paesaggio*).**

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

immobile n. 3

unità immobiliare ad uso ufficio allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Piazza Garibaldi civico n. 101 (*versante sud della piazza lato stazione*), a cui si accede esclusivamente dal cortile del fabbricato nella parte a sinistra che si incontra appena completato l'androne, con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile condominiale, allo stato destinata a portineria condominiale.

Il bene, di forma rettangolare, libero su tutti i lati, si compone di tre ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, la porta di ingresso è posta sul lato nord di fronte alla scala C, la stessa immette nel primo ambiente il quale funge da saletta di disimpegno degli altri due, nella maggiore consistenza dell'ambiente a sinistra del primo, è stato ricavato un servizio igienico con un piccolo soppalco adibito a ripostiglio.

L'immobile, nella disponibilità del curatore fallimentare, attualmente è in uso all'amministrazione condominiale la quale lo utilizza come portineria, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente, al soffitto si rilevano efflorescenze e macchie dovute ad infiltrazioni oggi risolte; lo stesso è dotato delle seguenti finiture, le pareti sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera (*quelle del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica*); la pavimentazione è in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni, in legno e vetro sono muniti di pannelli oscuranti.

Il bene descritto, a destinazione d'uso ufficio (*destinazione riportata in catasto ma non riscontrabile urbanisticamente in quanto gli eventuali titoli edilizi al momento non sono reperibili*), è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) entrambi funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 50,00 mq. circa, con altezza libera di 4,60 mt. (*nel bagno e nella zona dove insiste il soppalco è di mt. 2,60*), il tutto per una superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 di mq. 61,00 circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Piazza Giuseppe Garibaldi, 101, piano terra, sez. MER, foglio 3, particella 100, sub. 112, categ. A/10, classe 4, consistenza vani 3,5, Rendita Catastale € 1.473,19, confina nell'insieme a nord con la scala C dello stesso fabbricato, ad est con il cortile d'ingresso al fabbricato, a sud con la scala F dello stesso fabbricato e ad ovest con altro cortile del fabbricato.

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

immobile n. 4

unità immobiliare ad uso abitativo allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli al Corso Garibaldi civico n. 308, a cui si accede esclusivamente dalla strada laterale al fabbricato, denominata Via Giuseppe Cesare ABBA civico 61, realizzata accorpando due preesistenti vani singoli ed attuando modifiche alle murature portanti del fabbricato, con il piano di calpestio posto a 15 cm dalla quota stradale.

L'abitazione, di forma rettangolare, si compone di due ambienti originari contigui messi in comunicazione tra loro con l'apertura di due varchi nella muratura portante confinante, i lavori di ristrutturazione e trasformazione hanno anche modificato il prospetto con la trasformazione della porta d'ingresso civico 63 in finestra e realizzato un balcone sul suolo stradale.

Attualmente l'alloggio si compone dei seguenti ambienti non disimpegnati: soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, nel soggiorno è presente una scala elicoidale in ferro che conduce al soppalco dove sono allocate due camere da letto comunicanti tra loro oltre ad un bagno ed il ripostiglio.

L'immobile, nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, attualmente è occupato dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la quale ci vive con la propria famiglia, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, in buono stato e funzionanti; presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile mq. 33.00 circa con altezza libera di mt. 2,25;
- piano soppalco, superficie utile mq. 31.00 circa con altezza libera di mt. 2,35;

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 60,00 circa.

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

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S con gli identificativi Comune di Napoli - Via Giuseppe Cesare Abba, 61 e 63, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 535, subb. 16 e 95, per entrambi il classamento è categ. A/5, classe 8, consistenza vani 1,5, Rendita Catastale € 56,55, confina nel suo insieme a nord con unità interne dello stesso fabbricato, ad est con l'unità dello stesso fabbricato (*anch'essa assunta all'attivo fallimentare*) identificata con il sub 17, a sud con Via Giuseppe Cesare Abba e ad ovest con altro immobile del fabbricato.

immobile n. 5

unità immobiliare ad uso abitativo allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli al Corso Garibaldi civico n. 308, a cui si accede dalla strada posteriore al fabbricato, denominata Via Santa Maria della Fede civico 51 oltre che dal cortile del fabbricato. La stessa fu realizzata modificando due preesistenti vani ed attuando modifiche alle murature portanti del fabbricato, il piano di calpestio è disposto su due quote diverse, raccordate con due gradini interni che compensano 30 cm di differenza. I lavori di ristrutturazione che hanno modificato la disposizione planimetrica hanno comportato l'aumento dell'altezza interna in modo da realizzare un solaio intermedio per il raddoppio della superficie utile.

L'abitazione, di forma pressoché rettangolare, si compone di due ambienti originari (*a seguire uno dietro l'altro*) messi in comunicazione tra loro con l'apertura di due varchi nella muratura portante confinante, i lavori di ristrutturazione e trasformazione hanno ampliato la superficie interna e realizzato anche due balconi, uno sul suolo stradale di Via Santa Maria della Fede ed uno sul cortile condominiale.

Attualmente l'alloggio si compone dei seguenti ambienti non disimpegnati: al piano terra sono allocati la cucina con ingresso dal cortile del fabbricato la quale comunica senza soluzione di continuità con il soggiorno dove è posto il bagno, nel soggiorno è presente anche la scala in muratura a doppio rampante che conduce al soppalco dove sono allocate due camere da letto comunicanti tra loro.

L'immobile, nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, attualmente è in occupato dal sxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il quale ci vive con la propria famiglia, presenta uno stato di manutenzione generale sufficiente.

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

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, in buono stato e funzionanti; presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile mq. 35.00 circa con altezza libera di mt. 2,20 in cucina e di mt. 2,50 in soggiorno;
- piano soppalco, superficie utile mq. 32.00 circa con altezza libera di mt. 2,00 nella camera 1 e di mt. 1,95 nella camera 2;

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 65,00 circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxx
con gli identificativi Comune di Napoli - Via Santa Maria la
Fede 51, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 535, sub. 89, categ. A/5, classe 7, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 96,06, confina a nord con alloggio avente accesso dal civico 50 di via Santa M. la Fede, ad est con Via Santa M. della Fede, a sud con alloggio avente accesso dal civico 52 di via Santa M. la Fede e ad ovest con il cortile del fabbricato.

immobile n. 6

unità immobiliare ad uso abitativo (*originariamente locale commerciale*) allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Eleonora Pimentel n. 5, a cui si accede esclusivamente dal civico n. 1. L'attuale consistenza e destinazione d'uso è il risultato di una vasta ristrutturazione interna ed esterna, realizzata per il raddoppio della superficie utile con la costruzione di un soppalco e la realizzazione di un balcone sulla strada con modifica dei due prospetti.

Attualmente l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: al piano terra sono allocati un bagno ed a seguire due camere da letto disimpegnati da un lungo corridoio in fondo al quale è posta una scala elicoidale in ferro che conduce al soppalco dove sono allocate una camere da letto, il disimpegno, la cucina ed un piccolo bagno, completa la consistenza del soppalco un balcone fronte strada.

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

L'immobile, nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, attualmente è occupato dai xxxxxxxxxxxxxxxxxx i xxxxxxxxxxxxxx, presenta
uno stato di manutenzione generale sufficiente.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; tutti i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante in ferro.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, in buono stato e funzionanti; presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile mq. 39.00 circa con altezza libera di mt. 2,55;
- piano soppalco, superficie utile mq. 34.00 circa con altezza libera di mt. 1,80;

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 65,00 circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
con gli identificativi Comune di Napoli - Via Eleonora De
Fonseca Pimentel 1, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 407, sub. 1, categ. C/1, classe 7, consistenza mq. 45, Rendita Catastale € 883,14, confina a nord con immobile avente accesso dal civico 3 di via E. Pimentel, ad est con Via Eleonora Pimentel, a sud con via B. Miraglia e ad ovest con il fabbricato di Via B. Miraglia, 32.

immobile n. 7

piccola unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla via Sant'Antonio Abate n. 1/f, a cui si accede esclusivamente dalla strada posteriore, Via Silvati, civico n. 22.

L'immobile si compone di un unico vano di forma trapezoidale con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre, posta al piano terra con accesso diretto dalla strada, nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, attualmente è occupato dal xxxxxxxxxxxxxxxxil quale lo utilizza come deposito di cose di casa.

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

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti sono intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono in scaglie di marmo, il soffitto è al grezzo ed occultato alla vista da una controsoffitta in pessimo stato, non esistono impianti tecnologici ed infissi ad esclusione dell'avvolgibile in ferro posto a protezione del varco d'ingresso.

Il bene presenta la superficie utile calpestabile pari a 21,00 mq. circa con altezza libera di mt. 3.00 e la superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 di mq. 24,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Via Giuseppe Silvati, 22, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 104, sub. 3, categ. C/3, classe 7, consistenza mq. 28, Rendita Catastale € 433,82, confina a nord con terraneo avente accesso dal civico 1 di via S. Antonio Abate, ad est con Via Giuseppe Silvati, a sud con alloggio dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 23 di via Silvati e ad ovest con terranei interni al fabbricato di via S. Antonio Abate.

immobile n. 8

unità immobiliare ad uso commerciale allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, dotata di doppio accesso, sia dal cortile del fabbricato che direttamente dal civico n. 3 di Via Giovanni Scherillo, attualmente nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, ed in uso al sxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale la utilizza come deposito.

Allo stato l'immobile si compone di due distinte porzioni, una con accesso da via Scherillo ed una dal cortile del fabbricato di via Mancini; le due porzioni, al momento non sono comunicanti tra loro, in quanto in seguito a lavori di ristrutturazione, è stato chiuso il varco di collegamento, i due ampi vani che costituiscono il bene hanno il pavimento a quote diverse di circa 70 cm. (*la porzione sulla strada è posta a quota inferiore a quella posta nel cortile*), la porzione con accesso dalla strada si compone di un ampio ambiente di forma rettangolare, nella cui maggiore consistenza è stato ricavato il bagno, nella parte alta delle pareti invece, è presente una passerella espositiva; la porzione con ingresso dal cortile, anch'essa di forma rettangolare, presenta opere di adeguamento interne non complete (*tramezzature, impianti e finiture*) che fanno pensare ad un tentativo, non andato a buon fine, di trasformare la destinazione d'uso da commerciale ad abitazione; attualmente la porzione

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

presenta un ambiente d'ingresso, un bagno ed una cucina, sopra questi ultimi ambienti, ancora non definito, vi è un soppalco che probabilmente sarebbe stato adibito a camera da letto, al momento del sopralluogo mancavano ancora tutte le finiture, gli infissi interni ed esterni i pezzi igienici ed il completamento dell'impianto elettrico.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti sono intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono in ceramica, il soffitto è occultato alla vista da una controsoffitta, gli impianti tecnologici non sono funzionanti, nella porzione con accesso dalla strada gli infissi interni sono in legno tamburato quello esterno a protezione del varco d'ingresso è in ferro a due ante mentre nella porzione con ingresso dal cortile vi sono solo la porta d'ingresso e la finestra in cucina entrambi in ferro con grate di protezione.

Il bene nel suo insieme presenta la superficie utile calpestabile pari a 78,00 mq. circa con altezza libera di mt. 5,50 nella porzione con ingresso da via Scherillo e di mt. 4,80 in quella con ingresso dal cortile, la superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 è di mq. 90,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxx
con gli identificativi Comune di Napoli - Via Giovanni
Scherillo, 3, piano terra, sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 9, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 80, Rendita Catastale € 1.545,24, confina a nord con terraneo sub 79 dello stesso fabbricato, avente accesso dal civico 5 di via G. Scherillo, ad est con Via Giovanni Scherillo, a sud con terraneo sub 76 dello stesso fabbricato, avente accesso dal civico 1 di via G. Scherillo e ad ovest con la scala B ed il cortile del fabbricato di Via Pasquale Stanislao Mancini, 13.

immobile n. 9

unità immobiliare ad uso commerciale allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, con ingresso esclusivamente da Via Giovanni Scherillo civico n. 9, attualmente nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, ed in uso alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la utilizza come deposito.

Allo stato l'immobile si compone di due ambienti a seguire l'un l'altro senza soluzione di continuità entrambi di forma rettangolare allungata, i due ampi vani che costituiscono il bene hanno il pavimento a quote diverse di circa 20 cm. (*la porzione sulla strada è posta a quota inferiore a quella interna*), nell'ambiente con accesso dalla strada, nella

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

parte alta delle pareti, è presente una passerella espositiva in metallo, mentre nell'ambiente interno è presente un piccolo bagno.

E' necessario far presente che sulla planimetria catastale del bene è riportato un locale interrato il quale è presumibilmente esistente, ma non è accessibile e non è ispezionabile, ragione per cui l'aggiudicatario se vorrà, potrà, a sue cure e spese acquisirlo alla propria consistenza.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti, in parte dotate di rivestimento in legno, sono intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono in ceramica, il soffitto è intonacato ed imbiancato, gli impianti tecnologici (*elettrico ed idraulico*) sono funzionanti, gli infissi interni sono in legno di vecchia fattura, quello esterno a protezione del varco d'ingresso è a doppia anta con l'avvolgibile in ferro, come la grata di protezione alla finestra sul retro.

Il bene, nel suo insieme, presenta la superficie utile pari a 35,00 mq. circa con altezza libera di mt. 4,70 nella parte prospiciente via Scherillo e di mt. 4,50 nella parte interna, la superficie commerciale in conformità del D.P.R. 138/98 è di mq. 45,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Via Giovanni Scherillo, 9, piano terra, sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 109, categ. C/1, classe 5, consistenza mq. 44, Rendita Catastale € 988,50, confina a nord con terraneo sub 86 dello stesso fabbricato, avente accesso dal civico 11 di via G. Scherillo, ad est con Via Giovanni Scherillo, a sud con terraneo sub 75 dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 7 di via Scherillo e ad ovest con il cortile del fabbricato di Via Pasquale Stanislao Mancini, 13.

immobile n. 10

unità immobiliare ad uso deposito allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, con ingresso esclusivamente dal cortile del condominio, attualmente nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, ed in uso al xxxxxxx, la utilizza come deposito.

L'immobile si compone di un unico ambiente di forma rettangolare, con il pavimento sottoposto al cortile di circa 1,00 mt. (*per accedervi è necessario scendere 5 gradini*); lo stesso presenta le pareti ed il soffitto intonacate ed imbiancate, non vi sono impianti

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

tecnologici ed i pavimenti sono in ceramica, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso a battente con grata di protezione in ferro.

Il bene, nel suo insieme, presenta la superficie utile pari a 24,00 mq. circa con altezza libera di mt. 4,45, la superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 è di mq. 27,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, piano terra, sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 71, categ. C/2, classe 4, consistenza mq. 20, Rendita Catastale € 48,55, confina a nord con il cortile del fabbricato, ad est con il terraneo dello stesso fabbricato sub 103, a sud con terraneo dello stesso fabbricato sub 21 e ad ovest con il terraneo dello stesso fabbricato sub 70.

immobile n. 11

unità immobiliare ad uso deposito allocata al piano interrato del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, con ingresso esclusivamente dalla scala D posta nel cortile del condominio, attualmente nella disponibilità giuridica e materiale del curatore fallimentare.

L'immobile si compone di quattro ambienti tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, con accesso esclusivamente pedonale dalla scala condominiale, la quale immette in un primo ambiente la cui parte centrale è occupata dall'ingombro del fine corsa dell'ascensore che lo caratterizza negativamente; tutti gli ambienti presentano il soffitto a volta e le pareti divisorie in muratura di notevole spessore; lo stesso presenta le pareti ed il soffitto intonacate al rustico ed imbiancate, non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici, la pavimentazione è costituita da piastrelle in calcestruzzo, l'unico infisso esistente è la porta d'ingresso dalle scale che è in legno, sono presenti anche 4 bocche di aereazione munite di grate in ferro.

Il bene, nel suo insieme, presenta la superficie utile pari a 94,00 mq. circa con altezza libera massima di mt. 2,80, la superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 è di mq. 120,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in dxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, piano interrato, sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 105, categ.

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

C/2, classe 8, consistenza mq. 95, Rendita Catastale € 436,66, confina a nord con il terrapieno del cortile e con lo scantinato sub 104, ad est con il terrapieno verso Via Fazzini, a sud con il terrapieno verso Via S. Candita e ad ovest con lo scantinato sub 103.

immobile n. 12

unità immobiliare ad uso deposito composta da un piccolo ripostiglio sottoscala a piano terra ed un ampio cantinato al piano interrato del vasto fabbricato in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, entrambe le due unità hanno ingresso esclusivamente dalla scala C posta nel cortile del condominio, attualmente nella disponibilità giuridica e materiale del curatore fallimentare.

Il ripostiglio a piano terra è posto sotto il primo pianerottolo della scala e si compone di un unico piccolo ambiente di forma rettangolare con altezza talmente ridotta che non ne consente la praticabilità mentre il deposita a piano interrato si compone di sei ambienti tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, con accesso esclusivamente pedonale dalla scala condominiale, la quale immette in un primo ambiente la cui parte centrale è occupata dall'ingombro del fine corsa dell'ascensore che lo caratterizza negativamente; tutti gli ambienti presentano il soffitto a volta e le pareti divisorie in muratura di notevole spessore; lo stesso presenta le pareti ed il soffitto intonacate al rustico ed imbiancate, non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici, la pavimentazione è costituita da piastrelle in calcestruzzo, l'unico infisso esistente è la porta d'ingresso dalle scale che è in legno, sono presenti anche 3 bocche di aereazione munite di grate in ferro.

Il bene, nel suo insieme, presenta la superficie utile pari a 180,00 mq. circa con altezza libera al piano terra di mt. 1 ed al piano interrato, nei soli due ambienti a destra della scala, di mt. 2,80 mentre negli altri ambienti è di mt. 2,60, la superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 è di mq. 235,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in xxxxxxxxxxxxxxxxx con gli identificativi Comune di Napoli - Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, piano terra, sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 106, categ. C/2, classe 6, consistenza mq. 5, Rendita Catastale € 16,78, e piano interrato, sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 108, categ. C/2, classe 5, consistenza mq. 183, Rendita Catastale € 519,81, confina nel suo insieme a nord con il terrapieno del cortile, ad est con lo scantinato sub 103, a sud con il terrapieno verso Via S. Candita e ad ovest con lo scantinato sub 107.

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

2) accerti l'esperto, la conformità tra i dati riscontrati sui luoghi con quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, ed a parte le trascrizioni di domande giudiziali

Dal punto di vista ipocatastale, dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, le verifiche effettuate dallo scrivente e la documentazione presente agli atti del fallimento, quest'ultima consistente nelle certificazioni notarili redatte dai notai Caterina Esposito da Maddaloni (CE) e Alberta Antinolfi da Airola (BN), è risultato che gli immobili oggetto della presente, sono di proprietà della società fallita e che i dati catastali riportati nella presente oltre ad identificare univocamente i beni periziati sono perfettamente corrispondenti a quelli riportati nei titoli di provenienza.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il fallito, gravanti sui beni oggetto della presente, è stato accertato quanto segue:

immobile n. 1

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 28979/10116 del 2 luglio 2007, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 32586/11232 del 24 luglio 2007, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;
- trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto il 16 aprile 2015 ai nn. 8296/6555, a favore di Unicredit S.p.A., e contro xxxxxxxxxxxxxxxxx , gravante sul bene in questione;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor , contro xxxxxxxx, gravante sul bene in questione;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor x , contro xxxxxx, gravante sul bene in questione;
- il bene è gravato dal vincolo di tutela architettonico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali istituito con decreto del 3 maggio 1997 e trascritto il 6, 7 ed il 9 ottobre 2000 ai nn. 20735/13582 e 21147/13940;

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

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 2

- il bene è gravato dal vincolo di tutela architettonico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali istituito con decreto del 3 maggio 1997 e trascritto il 6, 7 ed il 9 ottobre 2000 ai nn. 20735/13582 e 21147/13940;
- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 3

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 36300/13669 dell'1 agosto 2006, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, controxxxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;
- trascrizione atto di preliminare di compravendita ai nn. 31370/23643 del 19 novembre 2019, in favore dei xxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx I
- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore zxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx .

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

immobile n. 4 per i subalterni 16 e 95

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 1654/361 del 16 gennaio 2007, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto il 5 maggio 2011 ai nn. 12856/9155, a favore di Unicredit S.p.A., e contro il xxxxxxxxxxxxxxxxx denominazione gravante sul bene in questione;
- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 5

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 1654/361 del 16 gennaio 2007, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 5 maggio 2011 ai nn. 12856/9155, a favore di Unicredit S.p.A., e contro il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx , gravante sul bene in questione;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma dell'11 gennaio 2023 ai nn. 810/663 a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxx con

immobile n. 6

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 22 ottobre 2005 ai nn. 37421/15110, a garanzia della concessione di un mutuo fondiario con atto per notaio Cioffi di Acerra del 20 ottobre 2005, gravante sul bene in questione;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx., contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

immobile n. 7

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 37421/15110 del 22 ottobre 2005, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto il 6 agosto 2010 ai nn. 23401/15584, a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., e contro xxxxxx nella sua vecchia xxxxxxxxxxxxx gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 16 febbraio 2011 ai nn. 4190/2975 in rettifica di quello trascritto il 6 agosto 2010 ai nn. 23401/15584, a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 8

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 22 ottobre 2005 ai nn. 37421/15110, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto per notaio Cioffi di Acerra del 20 ottobre 2005, gravante sul bene in questione;

- trascrizione del 5 dicembre 2013 ai nn. 35975/25014 per la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile della Regione Campania;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

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

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 9

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 22 ottobre 2005 ai nn. 37421/15110, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto per notaio Cioffi di Acerra del 20 ottobre 2005, gravante sul bene in questione;

- trascrizione del 5 dicembre 2013 ai nn. 35975/25014 per la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile della Regione Campania;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxx , contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 10

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 22 ottobre 2005 ai nn. 37421/15110, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto il 6 agosto 2010 ai nn. 23401/15584, a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., e contro il xxxxxxxxxxx sua vecchia xxxxxxxxx gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 16 febbraio 2011 ai nn. 4190/2975 in rettifica di quello trascritto il 6 agosto 2010 ai nn. 23401/15584, a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., e contro il fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (gravante sul bene in questione;

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

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor ixxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

- trascrizione del 5 dicembre 2013 ai nn. 35975/25014 per la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile della Regione Campania;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

immobile n. 11

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 22 ottobre 2005 ai nn. 37421/15110, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto il 6 agosto 2010 ai nn. 23401/15584, a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., e contro il fxxxxxxxx sua vecchia gravante sul bene in questione;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 16 febbraio 2011 ai nn. 4190/2975 in rettifica di quello trascritto il 6 agosto 2010 ai nn. 23401/15584, a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A., e contro il x gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il fallito, gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, contro il fallito, gravante sul bene in questione;

- trascrizione del 5 dicembre 2013 ai nn. 35975/25014 per la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile della Regione Campania;

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

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxx xxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 12 per il solo sub 106

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 1° agosto 2006 ai nn. 36300/13669, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- trascrizione del 5 dicembre 2013 ai nn. 35975/25014 per la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile della Regione Campania;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

immobile n. 12 per il solo sub 108

- iscrizione d'ipoteca volontaria del 1° agosto 2006 ai nn. 36300/13669, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il xxxxxxxx, gravante sul bene in questione;

- trascrizione del 5 dicembre 2013 ai nn. 35975/25014 per la delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile della Regione Campania;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Roma ai nn. 810/663 del'11 gennaio 2023 a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda l'esperto estimatore, allo accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di planimetria idonea del bene alla sua correzione o redazione

Gli immobili oggetto della presente sono tutti regolarmente accatastati; le planimetrie catastali reperite, ad esclusione di quelle degli immobili nn. 1 e 7 che allo stato non sono reperibili, nonostante le modifiche apportate alla disposizione interna ed alla consistenza dei diversi beni (*immobili nn. 4, 5, 6 ed 8*), consentono la univoca identificazione di ogni singolo bene, ragione per cui non è necessario procedere a variazioni catastali di aggiornamento.

Se il G.D. e/o il Curatore dovessero ritenere necessario, per il buon esito della vendita giudiziaria, inserire le planimetrie catastali non reperibili (*immobili nn. 1 e 7*), si comunica che previa formale autorizzazione alla presentazione degli atti catastali di aggiornamento, è possibile procedere alle variazioni per l'inserimento delle planimetrie mancanti.

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

4) indichi l'esperto estimatore, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Gli immobili assunti all'attivo fallimentare di cui alla presente, hanno tutti la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della loro realizzazione.

La destinazione è compatibile con la zona territoriale omogenea di cui sono parte e che risulta conforme a quella prevista dal titolo edilizio originario, legge speciale 15 gennaio 1885 n. 2892 per il risanamento della Città di Napoli.

La zona urbanistica ove sono compresi tutti i beni oggetto della presente, è la zona A (*centro storico*) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

I fabbricati di cui sono parte gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 12 sono identificati tra le unità edilizie di base otto-novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a corte di cui agli artt. 86 e 87 delle norme di attuazione, mentre i fabbricati di cui sono parte gli immobili nn. 6 e 7 sono identificati tra le unità edilizie di base otto-novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui agli artt. 92 e 93 delle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico.

Gli interventi consentiti attengono, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come previsto dalle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

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

5) indichi l'esperto estimatore la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria

Tutti gli immobili, sono parte di fabbricati realizzati tra la fine del XIX° e l'inizio del XX° secolo, in ottemperanza alla esecuzione del grande intervento di riqualificazione urbanistica, comunemente conosciuto come "*risanamento della Città di Napoli*" realizzato in virtù della legge speciale n. 2892 del 15 gennaio 1885, in ragione di ciò gli immobili nella loro consistenza, disposizione e destinazione d'uso originaria, dal punto di vista urbanistico, sono da considerarsi legittimi in quanto realizzati in epoca anteriore all'entrata in vigore dell'obbligo del rilascio del titolo edilizio abilitativo (*legge 17 agosto 1942 n. 1150*).

Ciò nonostante, sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali attuali reperite agli atti dell'N.C.E.U. (*unico atto tecnico reperibile riferita alla consistenza pervenuta all'attivo fallimentare ed oggetto di perizia*), è risultato che le unità immobiliari nn. 1, 4, 5, 6, 8 e 10 hanno subito importanti trasformazioni edilizie la cui realizzazione è soggetta al rilascio del titolo abilitativo, nello specifico sono state rilevate le seguenti trasformazioni.

immobile n. 1

l'attuale stato dei luoghi (*anche catastale*) è il risultato della completa trasformazione della originaria consistenza mediante la ristrutturazione con adeguamento funzionale dell'intero, accorpamento del piano terra con il piano interrato mediante la realizzazione di due scale interne e la modifica della destinazione d'uso (*da deposito a filiale di Istituto di Credito*).

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, oltre che all'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

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

Le opere abusive realizzate (*modifiche e trasformazioni interne oltre alla modifica della destinazione d'uso*), **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto delle ragioni di credito per cui si procede, (*i crediti più antichi risalgono al 2007, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) e nonostante gli abusi edilizi (*l'attuale stato dei luoghi è stato realizzato in epoca precedente all'acquisto del bene da parte del fallito e dei suoi danti causa*) risultino essere anteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi debbano essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere comunque alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, previo il rilascio del parere favorevole della competente sovraintendenza potrà inoltrare istanza di permesso a costruire in sanatoria e/o procedura equipollente, per legittimare al piano terra le modifiche interne e/o chiedere una eventuale diversa destinazione d'uso (*banca, commercio, artigianato, ufficio, escludendo le abitazioni e le destinazioni non compatibili con le disposizioni comunali e condominiali)* mentre per il piano interrato l'istanza deve prevedere il ripristino della originaria destinazione a deposito e gli eventuali lavori di adeguamento funzionale, in questo caso, gli uffici tecnici competenti potrebbero richiedere, il ripristino dell'originaria struttura preesistente (*solai a volta nel cantinato*) e l'esecuzione delle opere consequenziali.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se decide di legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (*permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed esecuzione delle eventuali opere di ripristino delle volte al piano cantinato*), comprensivi delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati in via del tutto prudenziale in **€ 45.000,00**.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile assunto all'attivo fallimentare, non è risultato essere stato mai richiesto, ne rilasciato, il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

immobile n. 4

l'attuale stato dei luoghi è il risultato della completa trasformazione della originaria consistenza di due distinte abitazioni (*bassi*) mediante la ristrutturazione con accorpamento dei due vani, l'inserimento (*in entrambi e bassi*) di un solaio intermedio per la costruzione di un unico soppalco raggiungibile con una piccola scala elicoidale in ferro posta nel vano civico 61, oltre all'adeguamento funzionale di tutta la consistenza; i lavori hanno comportato la modifica dei prospetti con la trasformazione dei vani fronte strada.

Attualmente davanti all'ingresso dalla strada è stato realizzato un piccolo balcone occupando la sede stradale, tale opera **dovrà essere smantellata per liberare la strada**.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, oltre che all'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate (*modifiche e trasformazioni interne*), **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che sia le ragioni di credito per cui si procede (*i crediti più antichi risalgono al 2007, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) che gli abusi edilizi (*l'attuale stato dei luoghi è stato realizzato in epoca successiva all'acquisto dei beni da parte del fallito e dei suoi danti causa*) risultano essere successivi all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere comunque alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà esclusivamente inoltrare istanza di permesso a costruire in sanatoria e/o procedura equipollente, che preveda il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione del soppalco, il ripristino degli ingressi dalla strada, l'eliminazione del balcone sulla strada ed il rifacimento delle murature portanti oltre alla esecuzione delle opere consequenziali.

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

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se decide di legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (*permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed esecuzione delle opere di ripristino*), comprensivi delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati, in via del tutto prudenziale in **€ 30.000,00**.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile acquisito all'attivo fallimentare, non è risultato essere stato mai richiesto, ne rilasciato, il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

immobile n. 5

l'attuale stato dei luoghi è il risultato della completa trasformazione della originaria consistenza dell'originaria abitazione (*basso*) mediante la ristrutturazione con l'inserimento (*in tutta la superficie del basso*) di un solaio intermedio per la costruzione di un soppalco raggiungibile con una scala a doppio rampante realizzata in opera oltre all'adeguamento funzionale dell'intera consistenza; i lavori di trasformazione hanno comportato la modifica dei prospetti con la trasformazione del vano fronte strada.

Attualmente davanti all'ingresso dalla strada è stato realizzato un balcone occupando la sede stradale, **tale opera dovrà essere smantellata per liberare la strada.**

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, oltre che all'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate (*modifiche, ampliamenti e trasformazioni interne ed esterne*), **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in quanto le ragioni di credito per cui si procede (*i crediti più antichi risalgono al 2007, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) risultano essere successivi all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di*

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

condono edilizio), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, ancorché gli abusi edilizi potrebbero essere stati realizzati, in parte, in epoche anteriori a detto limite temporale (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà, comunque, procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà esclusivamente inoltrare istanza di permesso a costruire in sanatoria e/o procedura equipollente, che preveda il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione del soppalco, l'eliminazione del balcone sulla strada ed il rifacimento delle murature portanti modificate oltre alla esecuzione delle opere consequenziali.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se decide di legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (*permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed esecuzione delle opere di ripristino*), comprensivi delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati in via del tutto prudenziale in **€ 30.000,00**.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile assunto all'attivo fallimentare, non è risultato essere stato mai richiesto, ne rilasciato, il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

immobile n. 6

l'attuale stato dei luoghi è il risultato della completa trasformazione della originaria consistenza adibita a locale commerciale diventata poi abitazione su due livelli, mediante la ristrutturazione con l'inserimento (*in tutta la superficie del locale*) di un solaio intermedio per la costruzione di un soppalco raggiungibile con una piccola scala elicoidale in ferro oltre all'adeguamento funzionale dell'intera consistenza; i lavori di trasformazione hanno comportato oltre che la modifica della destinazione d'uso (*da commerciale ad abitazione*), quella dei prospetti sia su via Fonseca che su Via Miraglia con la trasformazione e apertura di nuovi vani e la realizzazione di una balconata fronte strada.

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

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, oltre che all'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate (*modifiche e trasformazioni interne*), **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in quanto le ragioni di credito per cui si procede (*i crediti più antichi risalgono al 2005, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) e gli abusi edilizi risultano essere successivi all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (*la conditio sine qua non per la condonabilità di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che le ragioni di credito e gli abusi edilizi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà, comunque, procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà esclusivamente inoltrare istanza di permesso a costruire in sanatoria e/o procedura equipollente, che preveda il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione del solaio/soppalco, l'eliminazione del balcone sulla strada, il ripristino dei prospetti ed il rifacimento delle murature portanti oltre alla esecuzione delle opere consequenziali.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se decide di legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (*permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed esecuzione delle opere di ripristino*), comprensivi delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati in via del tutto prudenziale in **€ 30.000,00**.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile assunto all'attivo fallimentare, non è risultato essere stato mai richiesto, ne rilasciato, il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

immobile n. 8

l'attuale stato dei luoghi è il risultato della ristrutturazione interna (*non ultimata*) della originaria consistenza adibita a locale commerciale, mediante la ristrutturazione con adeguamento funzionale e la realizzazione di un piccolo soppalco nella zona posteriore a confine con il cortile del fabbricato; i lavori di ristrutturazione hanno comportato la realizzazione di tramezzature interne che hanno configurato una nuova distribuzione interna, al momento, il soppalco non è dotato della scala per accedervi.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, oltre che all'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate (*modifiche e trasformazioni interne*), **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in quanto le ragioni di credito per cui si procede (*i crediti più antichi risalgono al 2005, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) e gli abusi edilizi risultano essere successivi all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (*la conditio sine qua non per la condonabilità di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che le ragioni di credito e gli abusi edilizi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà, comunque, procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà esclusivamente inoltrare istanza di permesso a costruire in sanatoria e/o procedura equipollente, che preveda il ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione del solaio/soppalco, l'eliminazione del balcone sulla strada, ripristino dei prospetti ed il rifacimento delle murature portanti oltre alla esecuzione delle opere consequenziali.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se decide di legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (*permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed esecuzione delle opere di ripristino*), comprensivo delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati in via del tutto prudenziale in **€ 12.000,00**.

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

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile acquisito all'attivo fallimentare, non è risultato essere stato mai richiesto, ne rilasciato, il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

immobile n. 10

l'attuale stato dei luoghi è il risultato della ristrutturazione interna della originaria consistenza adibita a deposito, mediante la ristrutturazione con adeguamento funzionale interna (*rilevabile dalle motivazioni indicate nel certificato catastale*); i lavori di ristrutturazione hanno comportato la demolizione delle tramezzature interne che hanno configurato una nuova distribuzione interna.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, oltre che all'ufficio condono del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate (*modifiche e trasformazioni interne*), **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in quanto le ragioni di credito per cui si procede (*i crediti più antichi risalgono al 2005, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) risultano essere successive all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, nonostante gli abusi edilizi risalgano al 2002 (*la conditio sine qua non per la condonabilità di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che le ragioni di credito e gli abusi edilizi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà, comunque, procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà inoltrare istanza di in sanatoria (*mancata SCIA*) e/o procedura equipollente, che preveda il pagamento dell'oblazione per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione interna senza averlo comunicato, oltre alla esecuzione delle eventuali opere di adeguamento.

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

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se vuole legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (*Mancata SCIA*), comprensivo delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati in via del tutto prudenziale in **€ 3.000,00**.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile assunto all'attivo fallimentare, non è risultato essere stato mai richiesto, ne rilasciato, il permesso di abitabilità/agibilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Per gli immobili oggetto della presente, identificati con i nn. 2, 3, 7, 9, 11 e 12, non sono risultate modifiche e/o interventi edilizi per la cui realizzazione sarebbe stato necessario il titolo edilizio abilitativo; tenuto conto che gli stessi sono parte di fabbricati realizzati in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, sono da considerarsi legittimi.

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

6) dica l'esperto estimatore se è possibile vendere i beni assunti all'attivo fallimentare in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti .....

Gli immobili oggetto della presente, complessivamente 14 unità, dei quali i due posti in via Cesare Abba, identificati in catasto alla sez. VIC, foglio 10, particella 535, subb. 16 e 95 che compongono una sola abitazione e quello posto in via Pasquale Stanislao Mancini, identificato in catasto alla sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 106 (*piccolo ripostiglio sottoscala con altezza ridotta*), che per la sua ridotta dimensione ed altezza, non gode di interesse da parte del mercato immobiliare; tutti gli altri hanno autonoma fruibilità ed utilizzo, ragione per cui per i motivi inerenti l'appetibilità ed il loro grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare 12 lotti di vendita separati, così composti:

IMMOBILE N. 1 - LOTTO N. 1

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare attualmente in disuso (*in precedenza adibita a filiale di Istituto di Credito*) distribuita su due livelli, posta al piano terra e seminterrato del prestigioso fabbricato posto in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 6, con accesso diretto dall'atrio coperto del fabbricato, attualmente nella disponibilità giuridica e materiale del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare si compone di due piani (*terra e interrato*) collegati tra loro da due scale interne, al piano terra vi è un ampio salone e tre ambienti, non disimpegnati, di cui due destinati ad ufficio ed uno ad ambiente di servizio con i bagni i quadri di comando degli impianti e la scala di accesso ad una parte dello scantinato, nella parte destra del salone vi è la scala che conduce all'altra parte dello scantinato dove è allocato il caveau per la custodia di valori, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. PEN, foglio 1, particella 852, sub. 209, categ. D/5, Rendita Catastale € 21.616,00; la stessa confina nell'insieme a nord con il cortile dello stesso fabbricato con accesso dal civico 191 di corso Umberto I° , ad est con altro locale commerciale dello stesso fabbricato di prop. aliena, a sud con l'atrio condominiale e ad ovest con la scala B del fabbricato;

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;

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

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (*tutela dei beni culturali e del paesaggio*), realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato, per le modifiche apportate sarebbe stato necessario il rilascio del titolo abilitativo, il quale invece non fu mai richiesto, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

- prezzo base € 512.000,00 (*euro cinquecentododicimila/00*).

IMMOBILE N. 2 - LOTTO N. 2

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, allo stato grezzo, posta al piano seminterrato del prestigioso fabbricato posto in Napoli alla Piazza Nicola Amore n. 6, con accesso diretto dalla scala B del fabbricato (*porta a sinistra dell'ascensore*), attualmente in uso all'amministrazione condominiale e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare si compone nella sua interezza di un unico ambiente di forma pressoché quadrata lo stesso è caratterizzato negativamente dalla presenza dell'ingombro del fine corsa dell'ascensore, il quale ne limita la funzionalità riducendo lo spazio complessivo a circa la metà dell'intera consistenza, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. PEN, foglio 1, particella 852, sub. 136, categ. C/2, classe 7, cons. mq. 30,00, Rendita Catastale € 117,75; la stessa confina nell'insieme a nord con terrapieno del fabbricato, ad est con altro locale commerciale dello stesso fabbricato di prop. aliena, a sud con l'atrio condominiale e ad ovest con terrapieno del fabbricato;

- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto per errata rappresentazione grafica (*manca l'ingombro dell'ascensore e la sagoma non corrisponde*);

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

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (*tutela dei beni culturali e del paesaggio*), realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, non sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato;

- prezzo base € 24.000,00 (*euro ventiquattromila/00*).

IMMOBILE N. 3 - LOTTO N. 3

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso ufficio, attualmente destinata a portineria condominiale, posta al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Piazza Garibaldi civico n. 101, con accesso diretto dal cortile del fabbricato (*a sinistra appena superato l'androne*), attualmente in uso all'amministrazione condominiale e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare, libera su tutti i lati, con la porta di ingresso di fronte alla scala C si compone nella sua interezza di tre ambienti, tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella maggiore consistenza dell'ambiente più grande è ricavato il sevizio igienico con un piccolo soppalco adibito a ripostiglio, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. MER, foglio 3, particella 100, sub. 112, categ. A/10, classe 4, consistenza vani 3,5, Rendita Catastale € 1.473,19; la stessa confina nell'insieme a nord con la scala C dello stesso fabbricato, ad est con il cortile d'ingresso al fabbricato, a sud con la scala F dello stesso fabbricato e ad ovest con altro cortile del fabbricato;

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, non sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato;

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

- prezzo base € 109.000,00 (*euro centonovemila/00*)**.**

IMMOBILE N. 4 - LOTTO N. 4

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli al Corso Garibaldi n. 308, con accesso esclusivamente dalla strada laterale al fabbricato, Via Giuseppe Cesare ABBA, 61, attualmente abitato dalla fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxe nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare, si compone nella sua interezza dei seguenti ambienti non disimpegnati: soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, nel soggiorno è presente una scala elicoidale in ferro che conduce al soppalco dove sono allocate due camere da letto, un bagno ed il ripostiglio, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. VIC, foglio 10, particella 535, subb. 16 e 95, per entrambi il classamento è categ. A/5, classe 8, consistenza vani 1,5, Rendita Catastale € 56,55 lo stesso confina nell'insieme a nord con unità interne dello stesso fabbricato, ad est con l'unità dello stesso fabbricato (*anch'essa assunta all'attivo fallimentare*) identificata con il sub 17, a sud con Via Giuseppe Cesare Abba e ad ovest con altro immobile del fabbricato;

- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto le due unità preesistenti sono state accorpate;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato, per la realizzazione delle modifiche sarebbe stato necessario il rilascio del titolo abilitativo, il quale invece non fu mai richiesto, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

- prezzo base € 51.000,00 (*euro cinquantunomila/00*).

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

IMMOBILE N. 5 - LOTTO N. 5

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli al Corso Garibaldi n. 308, con accesso dalla strada posteriore al fabbricato, Via Santa Maria della Fede civico 51 oltre che dal cortile del fabbricato, attualmente abitato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare, si compone nella sua interezza dei seguenti ambienti non disimpegnati: cucina, soggiorno dove è posto il bagno e la scala di collegamento con il soppalco sopra al quale sono allocate le due camere da letto, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. VIC, foglio 10, particella 535, sub. 89, categ. A/5, classe 7, consistenza vani 3, Rendita Catastale € 96,06 lo stesso confina nell'insieme a nord con alloggio avente accesso dal civico 50 di via Santa M. la Fede, ad est con Via Santa M. della Fede, a sud con alloggio avente accesso dal civico 52 di via Santa M. della Fede e ad ovest con il cortile del fabbricato;

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato, per la realizzazione delle modifiche sarebbe stato necessario il rilascio del titolo abilitativo, il quale invece non fu mai richiesto, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

- prezzo base € 54.000,00 (*euro cinquantaquattromila/00*)

IMMOBILE N. 6 - LOTTO N. 6

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli alla Via Eleonora Pimentel n. 5, a cui si accede esclusivamente dal civico n. 1, attualmente abitato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Varriale e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

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

- l'unità immobiliare, si compone nella sua interezza dei seguenti ambienti: al piano terra sono allocati un bagno, il corridoio, due camere da letto e la scala elicoidale di collegamento con il soppalco sopra al quale sono allocate una camere da letto, la cucina ed un piccolo bagno, completa la consistenza un balcone fronte strada, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. VIC, foglio 10, particella 407, sub. 1, categ. C/1, classe 7, consistenza mq. 45, Rendita Catastale € 883,14 lo stesso confina nell'insieme a nord con immobile avente accesso dal civico 3 di via E. Pimentel, ad est con Via Eleonora Pimentel, a sud con via B. Miraglia e ad ovest con il fabbricato di Via B. Miraglia, 32;

- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto le trasformazioni interne e di destinazione d'uso non sono mai state dichiarate;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato, per la realizzazione delle modifiche sarebbe stato necessario il rilascio del titolo abilitativo, il quale invece non fu mai richiesto, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

- prezzo base € 54.000,00 (*euro cinquantaquattromila/00*);

IMMOBILE N. 7 - LOTTO N. 7

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli alla via Sant'Antonio Abate n. 1/f, a cui si accede esclusivamente dalla strada posteriore, Via Silvati, civico n. 22, attualmente occupato dal xxxxxxxxxxxxxxxxxx e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare si compone nella sua interezza di un unico ambiente di forma trapezoidale, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

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

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. VIC, foglio 10, particella 104, sub. 3, categ. C/3, classe 7, consistenza mq. 28, Rendita Catastale € 433,82; la stessa confina nell'insieme a nord con terraneo avente accesso dal civico 1 di via S. Antonio Abate, ad est con Via Giuseppe Silvati, a sud con alloggio avente accesso dal civico 23 di via Silvati e ad ovest con terranei interni al fabbricato di via S. Antonio Abate;

- lo stato dei luoghi descritto non è possibile riscontrarlo con la consistenza riportata in catasto in quanto la planimetria non è reperibile;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, non sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato;

- prezzo base € 36.000,00 (*euro trentaseimila/00*).

IMMOBILE N. 8 - LOTTO N. 8

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, dotata di doppio accesso, sia dal cortile del fabbricato che direttamente dal civico n. 3 di Via Giovanni Scherillo, attualmente in uso al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare, si compone di due distinte porzioni, una con accesso da via Scherillo ed una dal cortile del fabbricato di via Mancini, le due zone presentano il pavimento a quote diverse, la porzione con accesso dalla strada si compone di un ampio ambiente nella cui maggiore consistenza è stato ricavato il bagno mentre quella con ingresso dal cortile, presenta tramezzature interne mai completate, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

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

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 9, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 80, Rendita Catastale € 1.545,24, lo stesso confina nell'insieme a nord con terraneo sub 79 dello stesso fabbricato, avente accesso dal civico 5 di via G. Scherillo, ad est con Via Giovanni Scherillo, a sud con terraneo sub 76 dello stesso fabbricato, avente accesso dal civico 1 di via G. Scherillo e ad ovest con la scala B ed il cortile del fabbricato di Via Pasquale Stanislao Mancini, 13;

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato, per la realizzazione delle modifiche sarebbe stato necessario il rilascio del titolo abilitativo, il quale invece non fu mai richiesto, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

- prezzo base € 95.000,00 (*euro novantacinquemila/00*);

IMMOBILE N. 9 - LOTTO N. 9

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, con ingresso esclusivamente dal civico n. 9 di Via Giovanni Scherillo, attualmente in uso alla xxxxxxxxxxxxxx e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare, si compone di due ambienti a seguire l'un l'altro, i due ampi vani hanno il pavimento a quote diverse di circa 20 cm., nell'ambiente interno è presente il bagno, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

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

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 109, categ. C/1, classe 5, consistenza mq. 44, Rendita Catastale € 988,50, lo stesso confina nell'insieme a nord con terraneo sub 86 dello stesso fabbricato, avente accesso dal civico 11 di via G. Scherillo, ad est con Via Giovanni Scherillo, a sud con terraneo sub 75 dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 7 di via Scherillo e ad ovest con il cortile del fabbricato di Via Pasquale S. Mancini, 13;

- lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto la planimetria catastale del bene riporta la presenza di un locale interrato il quale è presumibilmente esistente, ma non è accessibile e non è ispezionabile;
- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, non sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato;

- prezzo base € 75.000,00 (*euro settantacinquemila/00*);

IMMOBILE N. 10 - LOTTO N. 10

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, con ingresso esclusivamente dal cortile del condominio, attualmente in uso al xxxxxxxxxxxx e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare, si compone di un unico ambiente con il pavimento sottoposto al cortile di circa 1,00 mt., il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 71, categ. C/2, classe 4, consistenza mq. 20, Rendita Catastale € 48,55, lo stesso confina nell'insieme a nord con il cortile del fabbricato, ad est con il terraneo dello stesso fabbricato sub 103, a sud con terraneo dello stesso fabbricato sub 21 e ad ovest con il terraneo dello stesso fabbricato sub 70;

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;

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

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, **sono risultate difformità edilizie** tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato, per la realizzazione delle modifiche sarebbe stato necessario il rilascio del titolo abilitativo, il quale invece non fu mai richiesto, per la eventuale legittimazione urbanistica si rinvia al punto 5 della presente;

- prezzo base € 36.000,00 (*euro trentaseimila/00*);

IMMOBILE N. 11 - LOTTO N. 11

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito al piano interrato del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, con ingresso dalla scala D, attualmente nella disponibilità materiale e giuridica della curatela;

- l'unità immobiliare, si compone di quattro ambienti tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, con accesso esclusivamente pedonale dalla scala condominiale, nel primo ambiente è posto il fine corsa dell'ascensore condominiale, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- l'immobile è riportato nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 105, categ. C/2, classe 8, consistenza mq. 95, Rendita Catastale € 436,66, lo stesso confina nell'insieme a nord con il terrapieno del cortile e con lo scantinato sub 104, ad est con il terrapieno verso Via Fazzini, a sud con il terrapieno verso Via S. Candita e ad ovest con lo scantinato sub 103;

- lo stato dei luoghi, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto la planimetria catastale del bene non riporta l'ingombro del fine corsa dell'ascensore;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, non sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato;

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

- prezzo base € 51.000,00 (*euro cinquantunomila/00*);

IMMOBILE N. 12 - LOTTO N. 12

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito composta da un piccolo ripostiglio sottoscala a piano terra ed un ampio cantinato al piano interrato del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Pasquale Stanislao Mancini, 13, con ingresso dalla scala C, attualmente nella disponibilità materiale e giuridica della curatela;

- il bene si compone di un ripostiglio con altezza ridotta ricavato sotto il pianerottolo della scala al piano terra e di sei ambienti tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati, con accesso esclusivamente pedonale dalla scala condominiale, nel primo ambiente (*dove smonta la scala*) è posto il fine corsa dell'ascensore condominiale, il tutto meglio descritto al punto 1 della presente e nel grafico dello stato dei luoghi, a cui si rimanda;

- i due beni che compongono il lotto sono riportati nel catasto del Comune di Napoli, alla sez. MER, foglio 3, particella 1, sub. 106, categ. C/2, classe 6, consistenza mq. 5, Rendita Catastale € 16,78, e sub. 108, categ. C/2, classe 5, consistenza mq. 183, Rendita Catastale € 519,81, lo scantinato confina nell'insieme a nord con il terrapieno del cortile, ad est con lo scantinato sub 103, a sud con il terrapieno verso Via S. Candita e ad ovest con lo scantinato sub 107, il ripostiglio al piano terra confina con tutti i lati con la scala condominiale ;

- relativamente al solo piano interrato, lo stato dei luoghi descritto, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto la planimetria catastale del bene non riporta l'ingombro del fine corsa dell'ascensore;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella sua consistenza originaria da considerarsi legittimo;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, non sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto anticamente realizzato;

- prezzo base € 78.000,00 (*euro settantottomila/00*);

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

7) indichi l'estimatore se l'immobile è libero o occupato, se vi è contratto con data certa anteriore alla sentenza di fallimento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per la disdetta, la data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Come già indicato in precedenza, al momento dei sopralluoghi, gli immobili presentavano il seguente stato di occupazione:

il lotto n. 1, è libero e nella disponibilità della curatela;

il lotto n. 2 è in uso al condominio senza contratto opponibile;

il lotto n. 3 è in uso al condominio senza contratto opponibile;

il lotto n. 4 è occupato dalla xxxxxxxxxxxxxx, senza contratto opponibile;

il lotto n. 5 è occupato dal xxxxxxxxxxxxxxxxxx, senza contratto opponibile;

il lotto n. 6 è occupato dalla fxxxxxxxxxxxxxx, senza contratto opponibile;

il lotto n. 7 è occupato dal xxxxxxxxxxxxxxxx, senza contratto opponibile;

il lotto n. 8 è occupato dal xxxxxxxxxxxxxxxxx, senza contratto opponibile;

il lotto n. 9 è occupato dal xxxxxxxxxxxxxxxx, senza contratto opponibile;

il lotto n. 10, è libero e nella disponibilità della curatela;

il lotto n. 11, è libero e nella disponibilità della curatela;

il lotto n. 12, è libero e nella disponibilità della curatela;

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

8) indichi lo stimatore l'esistenza, sui beni assunti all'attivo fallimentare, di eventuale vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge

Gli immobili costituenti i lotti nn. 1 e 2 sono parte di un fabbricato sottoposto a vincolo di tutela architettonico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali istituito con decreto del 3 maggio 1997 e trascritto il 6, 7 ed il 9 ottobre 2000 ai nn. 20735/13582 e 21147/13940; tutti gli altri sono liberi da vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate, per tutti i beni immobili oggetto della presente, non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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

9) determini l'esperto estimatore il valore dell'immobile

Poiché i beni in questione sono tutti posti in una zona popolare e popolosa della Città di Napoli ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone popolose del centro urbano, costituitasi a partire dalla fine del XIX° secolo, con la presenza di abitazioni civili, economiche e popolari, in fabbricati che ben testimoniano lo stile dell'edilizia liberty di fine '800 realizzata in sostituzione delle vecchie fabbriche fatiscenti demolite per il risanamento della Città dopo una epidemia di colera.

Considerate le destinazioni d'uso, le tipologie, le localizzazioni, i problemi urbanistici, e la omogeneità con i beni presenti in zona, gli alloggi, gli scantinati ed i locali terranei ad uso non abitativo godono di un interesse appena sufficiente da parte del mercato immobiliare, interesse che diventa maggiore però per gli immobili/lotti nn. 1 e 3 della presente (*ex banca e ufficio adibito a portineria*) in relazione alle loro specifiche peculiarità e caratteristiche funzionali.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni similari, oggetto di recenti compravendite nella zona.

determinazione del prezzo di vendita dei diversi immobili

stima analitica

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Si tenga conto che nella valutazione del canone mensile dei beni oggetto della presente, è necessario tener ben presente due fattori negativi che incidono notevolmente sulla loro appetibilità e che possono far riscontrare sul mercato degli affitti delle notevoli contrazioni, in particolare vanno valutati i seguenti fattori:

- l'abusivismo edilizio che ha apportato modifiche interne che rendono i terranei attualmente abitati, privi delle caratteristiche minime di abitabilità ed igienicità;
- gli scantinati sono tutti caratterizzati negativamente dagli angusti ingressi, esclusivamente pedonali e dagli ingombri dei fine corsa degli ascensori che ne limitano l'utilizzo;

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

fattori che sommati alle caratteristiche fisiche ed agli elementi caratterizzanti gli immobili, riducono l'interesse del mercato immobiliare e li collocano ai margini dello stesso provocando una riduzione media del 35% sui fitti ordinari (*come già anticipato dette riduzioni non incidono sui beni costituenti i lotti nn. 1 e 3*).

immobile n. 1

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà.

In particolare nella zona di Napoli; dov'è posta l'unità immobiliare, attualmente il canone mensile degli immobili avente le stesse caratteristiche è di 12,00 €/mq di superficie commerciale (*mq. 245*), per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 35.280,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano intorno al 30% del reddito.

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari ad € 24.696,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 23.688,00/0.045 € 548.800,00.

immobile n. 2

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 150,00, il canone lordo su base annua è di € 1.800,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 1.260,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il

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

valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 1.260,00/0.045 = € 28.000,00.

immobile n. 3

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 600,00, il canone lordo su base annua è di € 7.200,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 4.200,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 5.040,00/0.045 = € 112.000,00.

immobile n. 4

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 500,00, il canone lordo su base annua è di € 6.000,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 4.200,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 4.200,00/0.045 = € 93.333,33.

immobile n. 5

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 500,00, il canone lordo su base annua è di € 6.000,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 4.200,00 il reddito da capitalizzare.

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

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 4.200,00/0.045 = € 93.333,33.

immobile n. 6

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 500,00, il canone lordo su base annua è di € 6.000,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 4.200,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 4.200,00/0.045 = € 93.333,33.

immobile n. 7

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 270,00, il canone lordo su base annua è di € 3.240,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 2.268,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 2.268,00/0.045 = € 50.400,00.

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

immobile n. 8

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 600,00, il canone lordo su base annua è di € 7.200,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 4.200,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

V = 5.040,00/0.045 = € 112.000,00.

immobile n. 9

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 500,00, il canone lordo su base annua è di € 6.000,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 4.200,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

V = 4.200,00/0.045 = € 93.333,33.

immobile n. 10

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 300,00, il canone lordo su base annua è di € 3.600,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 2.520,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il

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

valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 2.520,00/0.045 = € 56.000,00.

immobile n. 11

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 350,00, il canone lordo su base annua è di € 4.200,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 2.940,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 2.940,00/0.045 = € 65.333,33.

immobile n. 12

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 400,00, il canone lordo su base annua è di € 4.800,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 3.360,00 il reddito da capitalizzare.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di altri immobili nella zona, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari ad uso produttivo; tenendo conto di questi parametri, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 4,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:
V = 3.360,00/0.045 = € 74.666,66.

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

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di beni similari nella stessa zona della città di Napoli, il cui prezzo, per le diverse tipologie, subisce le seguenti oscillazioni dovute alla destinazione d'uso, al diverso grado di finitura, all'ampiezza, al piano, alla vicinanza con strutture pubbliche, etc.:

- immobili commerciali posti in zone con buona qualità del tessuto urbano, nel caso di specie, quelli posti in Piazza Nicola Amore, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 2.400,00 e 2.800,00 € al mq. di superficie commerciale mentre per gli scantinati il prezzo è oscillato tra 1.000,00 e 1.400,00 € al mq.;
- terranei ad uso ufficio posti in zone ad alta concentrazione di flussi di viaggiatori, turisti e businessman oltre ad una notevole presenza di residenze ed alberghi, posta a ridosso dalla stazione centrale (*terminal di FF.S., Metro e Circum.*) con buona qualità del tessuto urbano, nel caso di specie, quello posto in Piazza Garibaldi, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1.800,00 e 2.200,00 € al mq. di superficie commerciale;
- terranei ad uso abitativo posti in zone popolari e popolose ad alta densità abitativa, a ridosso dei grandi assi viari con tessuto urbano tipico dei quartieri popolari, nel caso di specie, gli immobili nn. 4, 5 e 6, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1.200,00 e 1.500,00 € al mq. di superficie commerciale;

- terranei ad uso artigianale/deposito posti in zone popolari e popolose ad alta densità abitativa, a ridosso dei grandi assi viari con tessuto urbano tipico dei quartieri popolari, nel caso di specie, immobile n. 7, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1.100,00 e 1.200,00 € al mq. di superficie commerciale;

- terranei ad uso commerciale/deposito posti in zone popolari e popolose ad alta densità abitativa, a ridosso dei grandi assi viari con tessuto urbano tipico dei quartieri popolari, nel caso di specie, gli immobili nn. 8, 9, 10, 11 e 12, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1.200,00 e 1.400,00 € al mq. di superficie commerciale, per i terranei interni il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 900,00 e 1.200,00 € al mq. mentre per gli scantinati il prezzo medio è oscillato tra 300,00 e 500,00 € al mq..

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

Tanto considerato, il valore degli immobili pignorati, determinati con la stima sintetica risulta essere pari a:

immobile n. 1

sup. comm. mq. 245,00 x €/mq. 2.600,00 = € 637.000,00;

immobile n. 2

sup. comm. mq. 20.00 x €/mq. 1.200,00 = € 24.000,00;

immobile n. 3

sup. comm. mq. 61.00 x €/mq. 2.000,00 = € 122.000,00;

immobile n. 4

sup. comm. mq. 60.00 x €/mq. 1.350,00 = € 81.000,00;

immobile n. 5

sup. comm. mq. 65.00 x €/mq. 1.350,00 = € 87.750,00;

immobile n. 6

sup. comm. mq. 65.00 x €/mq. 1.350,00 = € 87.750,00;

immobile n. 7

sup. comm. mq. 24.00 x €/mq. 1.150,00 = € 27.600,00;

immobile n. 8

sup. comm. mq. 90.00 x €/mq. 1.300,00 = € 117.000,00;

immobile n. 9

sup. comm. mq. 45.00 x €/mq. 1.300,00 = € 58.500,00;

immobile n. 10

sup. comm. mq. 27.00 x €/mq. 1.050,00 = € 28.350,00;

immobile n. 11

sup. comm. mq. 120.00 x €/mq. 400,00 = € 48.000,00;

immobile n. 12

sup. comm. mq. 235.00 x €/mq. 400,00 = € 94.000,00

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione ed alle problematiche urbanistiche, di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non

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

ordinarie per la zona di appartenenza oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita dei diversi ambiti territoriali omogenei.

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 6% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili del mercato libero che godono della garanzia per vizi occulti;

- le risposte al quesito n. 1 della presente, specificano la superficie utile, e quella commerciale di tutti gli immobili oggetto della presente;

- nelle risposte al quesito n. 9, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo dei beni come calcolato, al lordo di tutte le detrazioni previste dalla legge, incidenti sul prezzo;

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), per i soli immobili afflitti da abusi edilizi non sanabili, è stato depurato dell'importo indicato al punto 5 della presente, in modo da compensare la impossibilità di ricollocare sul mercato i beni successivamente all'aggiudicazione e/o di compensare le eventuali sanzioni che potrebbero essere irrogate dalla P.A. in danno dell'aggiudicatario;

- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto la ricerca dei valori unitari tiene conto delle condizioni dei beni accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto;

- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;

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

- al valore determinato, indicato nelle conclusione di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dai due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi e quella per la presenza di abusi non sanabili*), è stato detratto l'importo forfettario di € 700,00 relativo a spese condominiali insolute per l'anno in corso e l'anno precedente che resteranno a carico dell'aggiudicatario, calcolato dal sottoscritto tecnico in via del tutto sommaria in quanto gli amministratori dei diversi condomini, seppur ritualmente avvisati e compulsati, hanno ritenuto giusto non comunicare i dati richiesti, se non inviare copia di atti relativi all'ammissione al passivo fallimentare di cui la presente non può tenerne conto;
- non si hanno notizie di altri procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

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

10) conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili costituenti i dodici lotti della presente relazione di stima, assunti all'attivo della procedura fallimentare n. 253/2022, a carico della x , pendente presso il Tribunale di Roma,
curatore, dott. Roberto CARISI, G.D. dott. Claudio TEDESCHI, tutti posti nel Comune di Napoli, nella zona compresa tra Piazza Garibaldi e Piazza Carlo III°, lungo ed a ridosso dell'asse viario costituito da Corso Umberto e Corso Garibaldi, risulta essere:

- **immobile - lotto n 1 - € 512.000,00** (*euro cinquecentododicimila/00*);
- **immobile - lotto n 2 - € 24.000,00** (*euro ventiquattromila/00*);
- **immobile - lotto n 3 - € 109.000,00** (*euro centonovemila/00*);
- **immobile - lotto n 4 - € 51.000,00** (*euro cinquantunomila/00*);
- **immobile - lotto n 5 - € 54.000,00** (*euro cinquantaquattromila/00*);
- **immobile - lotto n 6 - € 54.000,00** (*euro cinquantaquattromila/00*);
- **immobile - lotto n 7 - € 36.000,00** (*euro trentaseimila/00*);
- **immobile - lotto n 8 - € 95.000,00 (***euro novantacinquemila/00*);
- **immobile - lotto n 9 - € 75.000,00** (*euro settantacinquemila/00*);
- **immobile - lotto n 10 - € 36.000,00** (*euro trentaseimila/00*);
- **immobile - lotto n 11 - € 51.000,00** (*euro cinquantunomila/00*);
- **immobile - lotto n 12 - € 78.000,00** (*euro settantottomila/00*);

valore medio arrotondato tra la stima analitica e quella di confronto con beni similari, al netto delle detrazioni di legge (*mancanza della garanzia per vizi e riduzione per opere abusive*).

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano attualmente l'immobile, con particolare riferimento alle condizioni urbanistiche, allo stato di possesso, a quello d'uso ed al grado di manutenzione.

Gli immobili oggetto della presente sono parte di fabbricati in cui è regolarmente costituita l'amministrazione condominiale, in particolare:

- il fabbricato di cui sono parte gli immobili nn. 1 e 2 è amministrato dall'avvocato Vincenzo Ruperto con studio in Napoli Piazza Nicola Amore, 6;

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

- il fabbricato di cui è parte l'immobile n. 3 è amministrato dall'avvocato Marco Bocchetti, con studio in Napoli Piazza Garibaldi, 118;

- il fabbricato di cui sono parte gli immobili nn. 4 e 5 è amministrato dall'avvocato Francesco Forte con domicilio in Napoli al Corso Garibaldi, 308;

- il fabbricato di cui è parte l'immobile n. 7 è amministrato dal signor xxxxx con domicilio in Napoli alla Via Sant'Antonio Abate 1/f;

- il fabbricato di cui sono parte gli immobili nn. 8, 9, 10 e 11 è amministrato dall'avvocato xxxxxxxxxx;

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 27 marzo 2023

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) rilievo planimetrico dello stato dei luoghi;
b) rilievo fotografico;
c) atti catastali.

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