Andrea Casillo
Perito Edile

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

sezione - Fallimentare

Giudice delegato: dott. Claudio TEDESCHI

Curatore: dott. Roberto CARISI

Giudizio: fallimento n. 253/2022 -

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

redatta in conformità della legge n. 132-2015

ELABORATO N. 2 - LOTTI DA 13 A 19

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. 5
verifica conformità dei dati di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni	pag. 13
verifiche catastali ed eventuali aggiornamenti	pag. 17
utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag. 18
verifiche conformità urbanistiche e condonabilità	pag. 19
formazione dei lotti di vendita	pag. 29
verifica dello stato di occupazione	pag. 36
verifica vincoli, diritti demaniali, di prelazione, usi civici	pag. 37
stima degli immobili	pag. 38
conclusioni	pag. 45

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

1) 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, a carico della

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 dal notaio Caterina Esposito da Maddaloni (CE), dalle quali si rileva che gli immobili oggetto della presente, sono di proprietà della società fallita.

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

2) identificazione dei beni assunti all'attivo fallimentare

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima (*costituenti 7 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 Garibaldi realizzato alla fine del XIX° secolo nell'ambito dei lavori del Risanamento della città di Napoli; 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 ad uso deposito, posta al piano terra, interno androne, del fabbricato di Corso Garibaldi, civico 261, attualmente in uso all'amministrazione condominiale che lo utilizza come portineria, con ingresso dall'androne e dall'atrio della scala A posta a sinistra dell'androne, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 275, sub 67;

immobile n. 2

unità immobiliare ad uso deposito costituito da due distinte porzioni, posta al piano terra del fabbricato di Via Giacinto Albino, civico 4, angolo Corso Garibaldi (*in catasto il civico è riportato con il n. 80*), con ingresso sia dalla porta a sinistra della scala A che dal cortile scoperto (*a destra appena varcato l'androne coperto*), delle due porzioni, attualmente, una è in uso all'amministrazione condominiale (*bagno/ripostiglio per il portiere*) ed una in uso a terzi, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 79, subb. 20 e 82;

immobile n. 3

unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terra del fabbricato di Via Eleonora Pimentel, con ingresso diretto dalla strada, civico 9 (*in catasto l'indirizzo riportato è Eleonora De Fonseca Pimentel*), attualmente libera da persone e cose, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 407, sub 61;

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 ufficio posta al piano terra del fabbricato di Via Eleonora Pimentel, con ingresso diretto dalla strada, civico 3 (*in catasto l'indirizzo riportato è Eleonora De Fonseca Pimentel*), attualmente libera da persone, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 407, sub 2;

immobile n. 5

unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del fabbricato di Via Nicola Rocco, con accesso diretto dalla strada civico n. 92, attualmente trasformato in abitazione ed occupato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. VIC, foglio 10, particella 237, sub. 11;

immobile n. 6

unità immobiliare ad uso DEPOSITO posta al piano terra del fabbricato di Via Caracciolo di Bella angolo via Nicola Mignogna, a cui si accede dal civico 11, attualmente utilizzato come deposito ed occupato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 43, sub. 30;

immobile n. 7

unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra del fabbricato di Via Mignogna angolo Via R. Conforti, a cui si accede direttamente dalla strada sia dal civico n. 17 di Via Mignogna che dal civico 14 di Via R. Conforti, costituito un unico vano con soppalco e sottostante scantinato, attualmente occupato, riportata nel catasto del Comune di Napoli con gli identificativi sez. MER, foglio 3, particella 43, sub. 43;

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

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

immobile n. 1

unità immobiliare ad uso deposito allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli al Corso Garibaldi civico n. 261 (*lato nord verso piazza Carlo III*), a cui si accede esclusivamente dall'androne del fabbricato nella zona a sinistra prima di accedere al cortile scoperto, con il piano di calpestio posto alla stessa quota del cortile e dell'androne, allo stato destinata a portineria condominiale.

Il bene, di forma rettangolare, si compone di un piccolo vano nella cui maggiore consistenza è stato ricavato il bagno, completa la consistenza un piccolo box portineria realizzato in adiacenza al vano principale con materiali leggeri (*alluminio e vetro*), le due consistenze non sono comunicanti e non disimpegnati tra loro perché separati da un diaframma da 10 cm., la porta di ingresso al vano principale è posta sul lato ovest nell'atrio della scala A, la stessa immette nel primo ambiente il quale funge da cucinotto per il portiere, a sinistra dell'ingresso è posto il servizio igienico il quale presenta una piccola finestra che lo collega al box, nella maggiore altezza dell'ambiente principale, è stato ricavato un soppalco raggiungibile con una scala retrattile.

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, senza problematiche apparenti; lo stesso è dotato delle seguenti finiture, le pareti del vano principale 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, la porta d'ingresso e la finestra soprastante (*che illumina ed arieggia il soppalco*) sono in legno e vetro con pannelli oscuranti, la porta interna del bagno è in plastica pieghevole, il box aggiunto è tutto in alluminio e vetro e presenta il pavimento sollevato da terra.

Il bene descritto, a destinazione d'uso deposito (*destinazione riportata in catasto ma non riscontrabile urbanisticamente in quanto i titoli edilizi non sono reperibili*), è munito degli impianti tecnologici di dotazione (*elettrico ed idraulico*) entrambi funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 12,00 mq. circa (*8,5 mq. il vano e 3,5 il box*), con altezza libera di 4,55 mt. (*di cui il soppalco è mt. 2,00*), l'altezza del box è di mt. 225, la superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 è pari a mq. 14,00 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 ditta al fallito,

con gli identificativi Comune di Napoli - Corso Garibaldi, 261, scala A, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 275, sub. 67, categ. C/2, classe 9, consistenza mq. 13, Rendita Catastale € 77,88, confina nell'insieme a nord con altro locale dello stesso fabbricato, ad est con l'atrio della scala A, a sud con l'androne del fabbricato e ad ovest con locale commerciale a cui si accede dal civico n. 260.

immobile n. 2

unità immobiliare ad uso deposito composta da un piccolo locale destinato a bagno/ripostiglio posto al piano terra adiacente la scala A in uso all'amministrazione condominiale ed un vano in uso al posto al piano terra nel cortile immediatamente a destra dopo l'atrio coperto del vasto fabbricato in Napoli alla Via Giacinto Albino, 4 (*in catasto il civico è riportato con il n. 80*), entrambe le due unità hanno ingresso dall'interno del fabbricato (*androne e cortile del condominio*), attualmente i beni sono nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare.

Il bagno/ripostiglio a piano terra è posto nell'atrio del fabbricato, a sinistra della Scala A si compone di un unico piccolo ambiente di forma pressoché rettangolare con altezza libera di mt. 4,90 avente accesso unicamente dall'atrio coperto mentre il vano deposito, adiacente al bagno/ripostiglio, si compone di un unico ambiente nella cui maggiore consistenza è stato ricavato un piccolo w.c. ed un soppalco in legno raggiungibile con una scala a pioli, al vano si accede dal cortile condominiale; i due immobili sono confinanti tra loro (*con l'apertura di un varco nella muratura perimetrale i due beni potrebbero essere anche messi in comunicazione*); gli stessi presentano caratteristiche, impianti e finiture basiche, con le pareti ed il soffitto intonacate ed in parte imbiancate, è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti, la pavimentazione dell'ambiente bagno/ripostiglio è in ceramica come pure il rivestimento parziale delle pareti, nel vano deposito il pavimento è costituito da piastrelle in calcestruzzo, gli infissi (*porte d'ingresso*) sono in legno.

I beni descritti, a destinazione d'uso deposito (*destinazione riportata in catasto ma non riscontrabile urbanisticamente in quanto i titoli edilizi non sono reperibili*), presentano la superficie utile calpestabile pari a 16,00 mq. circa (*12,5 mq. il vano e 3,5 il bagno*), con altezza libera di 4,90 mt. (*di cui il soppalco è mt. 2,25*), la superficie commerciale determinata in conformità del D.P.R. 138/98 è pari a mq. 22,00 circa.

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

Le unità immobiliari, riportate in catasto in ditta al fallito,

con gli identificativi Comune di Napoli - Via Giacinto Albino, 80, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 79, sub. 82, categ. C/2, classe 8, consistenza mq. 22, Rendita Catastale € 112,48, e sez. VIC, foglio 10, particella 79, sub. 20, categ. C/2, classe 8, consistenza mq. 12, Rendita Catastale € 61,36, confinano nel loro insieme a nord con il cortile, ad est con la scala A, a sud con la scala A e con l'atrio e ad ovest con l'atrio del fabbricato.

immobile n. 3

unità immobiliare ad uso artigianale allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla via Eleonora Pimentel n. 9, a cui si accede esclusivamente dalla strada (*in catasto l'indirizzo riportato è Eleonora De Fonseca Pimentel*).

L'immobile, nella disponibilità giuridica e materiale del curatore fallimentare, si compone di due vani comunicanti tra loro (*uno sulla strada ed uno a seguire sul retro*) entrambi di forma pressoché rettangolare, nella maggiore consistenza del vano interno è stato ricavato un piccolo bagno, il tutto con uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente; il bene è posto al piano terra del vasto fabbricato ed è libero da persone e cose.

Allo stato, l'immobile 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*), i pavimenti sono in ceramica il soffitto è intonacato ed occultato alla vista da una controsoffitta realizzata con doghe in alluminio, è stata rilevata la presenza degli impianti tecnologici (*idraulico ed elettrico*) la cui funzionalità non è stato possibile verificarlo in quanto non allacciati alle reti di distribuzione elettrica ed idraulica, la porta interna è in legno, l'infisso della porta d'ingresso dalla strada è in alluminio con avvolgibile in ferro ed è dotata di grata di protezione in ferro, la finestra del bagno è in alluminio.

Il bene descritto, a destinazione d'uso artigianale (*destinazione riportata in catasto ma non riscontrabile urbanisticamente in quanto i titoli edilizi rilasciati non sono reperibili*), presenta la superficie utile calpestabile pari a 50,00 mq. circa con altezza libera di mt. 4.50 e la superficie commerciale, determinata in conformità del D.P.R. 138/98, pari a mq. 63,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al fallito,

con gli identificativi Comune di Napoli - Via Eleonora de Fonseca Pimentel, 9, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 407, sub. 61, categ. C/3,

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

classe 5, consistenza mq. 50, Rendita Catastale € 570,69, confina a nord con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 11 di via E. Pimentel, ad est con Via Eleonora Pimentel, a sud con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 7 di via E. Pimentel e ad ovest con terranei interni al fabbricato di via E. Pimentel.

immobile n. 4

unità immobiliare ad uso ufficio (*originariamente ad uso deposito*) allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla via Eleonora Pimentel civico 3, a cui si accede esclusivamente dalla strada (*in catasto l'indirizzo riportato è Eleonora De Fonseca Pimentel*).

L'immobile, nella disponibilità giuridica e materiale del curatore fallimentare, si compone di un unico vano di forma pressoché rettangolare, nella maggiore consistenza è stato ricavato un piccolo bagno ed un soppalco raggiungibile con una piccola scala elicoidale in ferro, il tutto con uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente; il bene è posto al piano terra del vasto fabbricato ed è libero da persone.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti ed il soffitto sono trattate con intonaco liscio e rifinite con pittura a tempera (*quelle del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica*), i pavimenti sono in ceramica, è stata rilevata la presenza degli impianti tecnologici (*idraulico ed elettrico*) la cui funzionalità non è stato possibile verificarlo in quanto non sono allacciati alle reti di distribuzione elettrica ed idraulica, la porta interna è in plastica pieghevole, l'infisso della porta d'ingresso dalla strada è in alluminio con porta blindata ad ante in ferro.

Il bene descritto, a destinazione d'uso ufficio (*destinazione riportata in catasto ma non riscontrabile urbanisticamente in quanto i titoli edilizi rilasciati non sono reperibili*), presenta la superficie utile calpestabile pari a 21,00 mq. circa oltre a quella del soppalco di 17,00 mq. circa con altezza libera sotto al soppalco di mt. 2,30 e sopra di mt. 2,25 e la superficie commerciale, determinata in conformità del D.P.R. 138/98, pari a mq. 35,00.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al fallito,

con gli identificativi Comune di Napoli - Via Eleonora de Fonseca Pimentel, 3, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 407, sub. 2, categ. A/10, classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita Catastale € 936,08, confina a nord con androne del

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

fabbricato civico 5 di via E. Pimentel, ad est con Via Eleonora Pimentel, a sud con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 1 di via E. Pimentel e ad ovest con terranei interni al fabbricato di via E. Pimentel.

immobile n. 5

unità immobiliare ad uso abitativo (*originariamente locale commerciale*) posta in Napoli alla Via Nicola Rocco n. 92, al piano terra del vasto fabbricato a cui si accede esclusivamente dal civico n. 196 di Corso Garibaldi. L'attuale consistenza e destinazione d'uso è il risultato di una vasta ristrutturazione interna ed esterna, realizzata per l'aumento della superficie utile con la costruzione di un soppalco.

Attualmente l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: al piano terra sono allocati la cucina, il bagno ed il soggiorno tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati mentre sul soppalco, raggiungibile con una scala elicoidale in ferro posta a ridosso della porta d'ingresso dalla strada è allocata una camera da letto.

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

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della cucina 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 porta blindata 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. 34.00 circa con altezza libera di mt. 2,10 sotto il soppalco e mt. 2,90 nella cucina e nel bagno;
- piano soppalco, superficie utile mq. 13.00 circa con altezza libera di mt. 2,25;

~~La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98~~ determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 58,00 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 ditta al fallito,

con gli identificativi Comune di Napoli - Via Nicola Rocco, 92, piano terra, sez. VIC, foglio 10, particella 237, sub. 11, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 31, Rendita Catastale € 824,52, confina a nord con il cortile del fabbricato, ad est con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 90 di via N. Rocco, a sud con via Nicola Rocco e ad ovest con terraneo avente accesso dal civico n. 94 di Via N. Rocco.

immobile n. 6

unità immobiliare ad uso deposito a cui si accede esclusivamente dal civico n. 11 di via Caracciolo di Bella, allocata al piano terra del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Conforti, 10, attualmente nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, ed in uso all'albergo Casablanca, il quale la utilizza come deposito.

L'immobile si compone di un unico ambiente di forma rettangolare con il pavimento sovrapposto al marciapiedi di circa 20 cm. (*per accedervi è necessario salire un gradino*) nella cui maggiore altezza è stato realizzato un'ampio soppalco raggiungibile con la scala a pioli; lo stesso presenta le pareti ed il soffitto intonacate, al piano terra le pareti sono occultate da una finta parete in cartongesso allo stato grezzo, non vi sono impianti tecnologici ed i pavimenti sono in ceramica di vecchia fattura, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso costituita da un doppio battente in ferro.

Il bene, nel suo insieme, presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile mq. 34.00 circa con altezza libera di mt. 2,35 sotto il soppalco (*altezza libera originaria mt. 4,60*);
- piano soppalco, superficie utile mq. 32.00 circa con altezza libera di mt. 2,00;

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 52,00 circa.

L'unità immobiliare, riportata in catasto in ditta al fallito,

, con gli identificativi Comune di Napoli - Via Caracciolo di Bella, 30, piano terra, sez. MER, foglio 3, particella 43, sub. 30, categ. C/2, classe 7, consistenza mq. 70,00, Rendita Catastale € 274,75, confina a nord con Via Caracciolo di Bella, ad est con il terraneo dello stesso fabbricato civico 9, a sud con terranei interni al cortile dello stesso fabbricato e ad ovest con il terraneo dello stesso fabbricato civico 13.

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

unità immobiliare ad uso commerciale a cui si accede dal civico n. 17 di via Nicola Mignogna e dal civico 14 di Via R. Conforti, allocata al piano terra in angolo del vasto fabbricato posto in Napoli alla Via Conforti, 10, attualmente nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, ed in uso al confinante albergo , il quale la utilizza come locale accessorio.

Allo stato l'immobile si compone di un vano al piano terra nella cui maggiore altezza è stato ricavato un parziale soppalco quest'ultimo è raggiungibile con una scala in legno molto ripida; il vano a piano terra a cui si accede dalle strade si compone di un ampio ambiente di forma pressoché quadrata dove nell'angolo a destra dell'ingresso da via Mignogna è installata la scala che porta al soppalco realizzato in parte in legno ed in parte in cemento, presenta la forma di C con il vuoto a centro ed ospita il servizio igienico.

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 del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramiche, quelle degli altri spazi sono rifinite con pitture a tinte chiare; tutti i pavimenti sono in ceramica, non sono presenti porte interne, gli infissi esterni, sono muniti di porte ad ante in ferro.

Il bene, dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, in buono stato e funzionanti; presenta le seguenti dimensioni:

- piano terra, superficie utile mq. 28.00 circa con altezza libera di mt. 2,40 sotto il soppalco e mt. 4,90 nella parte libera senza soppalco;
- piano soppalco, superficie utile mq. 20.00 circa con altezza libera di mt. 2,25;

La consistenza descritta, omogeneizzata con le disposizioni del D.P.R. 138/98 determina la superficie commerciale complessiva pari a mq. 50,00 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 ditta al fallito, con gli identificativi Comune di Napoli - Via Nicola Mignogna, piano terra e seminterrato, sez. MER, foglio 3, particella 43, sub. 43, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 52, Rendita Catastale € 2.143,09, confina a nord con il terraneo dello stesso fabbricato civico 15 (*ingresso albergo Montecarlo*), ad est con il terraneo dello stesso fabbricato civico 12 di Via R. Conforti, a sud con Via R. Conforti e ad ovest con Via Nicola Mignogna.

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

4) 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 dal notaio Caterina Esposito da Maddaloni (CE), 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. 36300/13669 del 1° agosto 2006, a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. con sede in Verona, 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 fallimento , contro

immobile n. 2 - sub 20

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

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

immobile n. 2 - sub 82

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

- trascrizione del contratto preliminare per notaio Concetta Valentino da Giugliano (NA) rep. 26829/17725 ai nn. 31370/23643 del 19 novembre 2019;

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

immobile n. 3

- 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;

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

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor , contro il fallito, 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 fallimento

immobile n. 4

- 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;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3424 del 6 agosto 2019, a favore del signor , contro il fallito, 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 , contro il fallito, 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 fallimento

immobile n. 5

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 36300/13669 del 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 , contro il fallito, gravante sul bene in questione;

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor , contro il fallito, 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 del fallimento

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;

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

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor , 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 fallimento

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;

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

- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. 23490/3425 del 6 agosto 2019, a favore del signor , 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;

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

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

5) 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 quella di parte dell'immobile n. 2 (*bagno*) che allo stato non è reperibile (*bagno che comunque è rappresentato sulla planimetria dell'altra porzione*), nonostante le modifiche apportate alla disposizione interna ed alla consistenza dei diversi beni, 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 la planimetria catastale non reperibile (*immobile n. 2*), si comunica che previa formale autorizzazione alla presentazione degli atti catastali di aggiornamento, è possibile procedere alla variazione per l'inserimento della planimetria mancante.

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

6) 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, 5, 6, e 7 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. 3 e 4 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

7) 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 hanno subito 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, frazionamento ed ampliamento dell'intero, con la realizzazione del box portineria e la modifica della destinazione d'uso (*da abitazione a deposito*).

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 2006, 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 la diversa destinazione d'uso ed eliminare il box realizzato in ampliamento dell'originaria struttura preesistente.

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 **€ 4.000,00**.

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 stagito, nella attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della vendita competitiva ex art. 107 l.f., si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28.2.1985 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. 2

l'attuale stato dei luoghi è il risultato della ristrutturazione dell'esistente mediante la realizzazione di tramezzature interne e del soppalco raggiungibile con una scala a pioli.

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 2006, 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, 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 **€ 4.000,00**.

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.

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

Nell'ipotesi che il bene stagito, nella attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della vendita competitiva ex art. 107 l.f., si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28.2.1985 n. 47.

immobile n. 3

l'attuale stato dei luoghi è il risultato di un adeguamento funzionale attuato mediante il frazionamento in due distinte unità della originaria consistenza (*in origine al locale artigianale oggetto della presente era aggregato il vano contraddistinto con il civico n. 11*); i lavori di trasformazione hanno comportato l'adeguamento interno e l'aumento delle unità immobiliari complessive.

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 (*frazionamento 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 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, 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 inoltrare istanza di permesso a costruire in sanatoria e/o procedura equipollente, che preveda la sanatoria delle opere interne ed il frazionamento in due unità (*civico 9 ed 11*).

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 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e/o procedura equipollente*), comprensivi 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 stagito, nella attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della vendita competitiva ex art. 107 l.f., si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28.2.1985 n. 47.

immobile n. 4

lo stato dei luoghi è il risultato della ristrutturazione dell'esistente attuata con la realizzazione di pareti interne e del soppalco raggiungibile con una scala elicoidale in ferro.

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 le ragioni di credito per cui si procede (*i crediti più antichi risalgono al 2003, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) nonostante gli abusi edilizi (*l'attuale stato dei luoghi è stato realizzato in epoca precedente all'acquisto da parte del fallito e dei suoi danti causa*) risultino 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 debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

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

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 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, 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 **€ 6.000,00**.

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 stagito, nella attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della vendita competitiva ex art. 107 l.f., si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28.2.1985 n. 47.

immobile n. 5

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 metà 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 la modifica della destinazione d'uso (*da commerciale ad abitazione*).

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 (*modifica della destinazione 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 2006,*

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

iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo) e gli abusi edilizi risultano essere successivi alla 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 (*locale commerciale in luogo dell'attuale abitazione*) con la demolizione del solaio/soppalco 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 **€ 13.000,00**.

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 assunto all'attivo fallimentare, 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 28.2.1985 n. 47.

immobile n. 6

l'attuale stato dei luoghi è il risultato di un adeguamento funzionale attuato mediante il frazionamento in varie unità della originaria consistenza (*in origine il locale oggetto della presente era parte di un più vasto locale di oltre 500 mq.*); i lavori di trasformazione hanno comportato l'adeguamento interno con la realizzazione del soppalco e l'aumento delle unità immobiliari complessive.

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 (*frazionamento 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 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, 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 inoltrare istanza di permesso a costruire in sanatoria e/o procedura equipollente, che preveda la sanatoria del frazionamento in più unità e la demolizione del soppalco.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere se decide di legittimare urbanisticamente l'immobile staggito (*permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e/o procedura equipollente*), comprensivi delle spese tecniche, amministrative e delle sanzioni, possono essere quantificati in via del tutto prudenziale in **€ 13.000,00**.

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 stagito, nella attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della vendita competitiva ex art. 107 l.f., si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28.2.1985 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. 7

l'attuale stato dei luoghi è il risultato della completa trasformazione della originaria consistenza adibita a deposito diventata poi locale commerciale su tre livelli, mediante il frazionamento della originaria consistenza del deposito a piano terra, la ristrutturazione con l'inserimento di un solaio intermedio per la costruzione di un soppalco raggiungibile con una scala fissa e l'aggregazione della porzione di scantinato sottostante (*al momento non accessibile*) oltre all'adeguamento funzionale dell'intera consistenza; i lavori di trasformazione hanno comportato la modifica della destinazione d'uso (*da deposito a unità ad uso commerciale*).

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 (*frazionamento, modifica della destinazione 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 successivi alla 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 ancorché gli abusi edilizi potrebbero essere stati realizzati, in parte, in epoche anteriori a detto limite temporale (*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 la sanatoria della destinazione d'uso del frazionamento e la demolizione del solaio/soppalco con la 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 **€ 13.000,00**.

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 stagito, nella attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della vendita competitiva ex art. 107 l.f., si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28.2.1985 n. 47.

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

8) 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 8 unità, dei quali i due posti in via Giacinto Albino, 4, identificati in catasto alla sez. VIC, foglio 10, particella 79, subb. 20 e 82 compongono un solo bene, 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 7 lotti di vendita separati.

I sette lotti di vendita oggetto della presente, sono stati numerati da 13 a 19 per evitare che venissero confusi con i lotti da 1 a 12, oggetto di altra perizia relativa ad immobili assunti all'attivo della stessa procedura fallimentare e con quelli che saranno numerati dal 20 in poi che costituiranno i lotti oggetto di altre perizie.

I lotti costituiti sono così composti:

IMMOBILE N. 1 - LOTTO N. 13

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare attualmente in uso all'amministrazione condominiale che la utilizza come portineria, posta al piano terra del fabbricato in Napoli al Corso Garibaldi n. 261(*lato nord verso piazza Carlo III*), con accesso diretto dall'androne del fabbricato nella zona a sinistra prima di accedere al cortile scoperto, attualmente nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare si compone di un piccolo vano nella cui maggiore consistenza è stato ricavato il bagno, completa la consistenza un piccolo box portineria realizzato in adiacenza al vano principale con materiali leggeri (*alluminio e vetro*), 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 275, sub. 67, categ. C/2, classe 9, consistenza mq. 13, Rendita Catastale € 77,88; la stessa confina nell'insieme a nord con altro locale dello stesso fabbricato, ad est con l'atrio della scala A, a sud con l'androne del fabbricato e ad ovest con locale commerciale a cui si accede dal civico n. 260;

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto ad esclusione di piccole discrasie interne che non incidono sulla univoca identificazione;

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 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 € 19.000,00 (*euro diciannovemila/00*).

IMMOBILE N. 2 - LOTTO N. 14

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito composta da un piccolo bagno ed un locale adiacente posti al piano terra del vasto fabbricato in Napoli alla Via Giacinto Albino, 4 (*in catasto il civico è riportato con il n. 80*), con ingresso dall'atrio coperto avanti alla scala A e dal cortile scoperto, attualmente in parte in uso all'amministrazione condominiale (*bagno*) ed al signore (*deposito*) e nella disponibilità giuridica della curatela;

- il bagno si compone di un unico piccolo ambiente di forma pressoché rettangolare con altezza libera di mt. 4,90 con accesso dall'atrio coperto mentre il vano deposito, adiacente al bagno/ripostiglio, si compone di un unico ambiente nella cui maggiore consistenza è stato ricavato un piccolo w.c. ed un soppalco in legno raggiungibile con una scala a pioli ed a cui si accede dal cortile 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. VIC, foglio 10, particella 79, sub. 82, categ. C/2, classe 8, consistenza mq. 22, Rendita Catastale € 112,48, e sub. 20, categ. C/2, classe 8, cons. mq. 12, R. C. € 61,36, l'intera consistenza confina nell'insieme a nord con con il cortile, ad est con la scala A, a sud con la scala A e con l'atrio e ad ovest con l'atrio del fabbricato;

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto ad esclusione di piccole discrasie interne che non incidono sulla univoca identificazione;

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

- i beni, dal punto di vista urbanistico, sono parte di un fabbricato realizzato in epoca remota prima dell'entrata in vigore di qualsiasi norma urbanistica, quindi, nella loro consistenza originaria sono da considerarsi legittimi;

- 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 € 25.000,00 (*euro venticinquemila/00*);

IMMOBILE N. 3 - LOTTO N. 15

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso artigianale, attualmente libera da persone e cose, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli alla via Eleonora Pimentel n. 9, con accesso diretto dalla strada (*in catasto l'indirizzo riportato è Eleonora De Fonseca Pimentel*), attualmente nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare si compone nella sua interezza di due ambienti comunicanti tra loro e non disimpegnati, nella maggiore consistenza dell'ambiente sul retro è ricavato il sevizio igienico, 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. 61, categ. C/3, classe 5, consistenza mq. 50, Rendita Catastale € 570,69; lo stessa confina nell'insieme a nord con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 11 di via E. Pimentel, ad est con Via Eleonora Pimentel, a sud con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 7 di via E. Pimentel e ad ovest con terranei interni al fabbricato di via E. Pimentel;

- 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;

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

- 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 € 70.000,00 (*euro settantamila/00*).

IMMOBILE N. 4 - LOTTO N. 16

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli alla Via Eleonora Pimentel n. 3, con accesso esclusivamente dalla strada (*in catasto l'indirizzo riportato è Eleonora De Fonseca Pimentel*), attualmente libera e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare, si compone nella sua interezza di un unico vano di forma pressoché rettangolare, nella maggiore consistenza è stato ricavato un piccolo bagno ed un soppalco raggiungibile con una piccola scala elicoidale in ferro, 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. 2, categ. A/10, classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita Catastale € 936,08; lo stesso confina nell'insieme a nord con androne del fabbricato civico 5 di via E. Pimentel, ad est con Via Eleonora Pimentel, a sud con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 1 di via E. Pimentel e ad ovest con terranei interni al fabbricato di via E. Pimentel;

- 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 € 48.000,00 (*euro quarantottomila/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. 17

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo (*originariamente locale commerciale*), posta in Napoli alla Via Nicola Rocco n. 92, al piano terra del vasto fabbricato a cui si accede esclusivamente dal civico n. 196 di Corso Garibaldi, attualmente abitato dal signor il quale ci vive con la propria famiglia e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;
- l'unità immobiliare, si compone dei seguenti ambienti: al piano terra sono allocati la cucina, il bagno ed il soggiorno tutti comunicanti tra loro e non disimpegnati mentre sul soppalco, raggiungibile con una scala elicoidale in ferro posta a ridosso della porta d'ingresso dalla strada, è allocata una camera 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 237, sub. 11, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 31, Rendita Catastale € 824,52 lo stesso confina a nord con il cortile del fabbricato, ad est con terraneo dello stesso fabbricato avente accesso dal civico 90 di via N. Rocco, a sud con via Nicola Rocco e ad ovest con terraneo avente accesso dal civico n. 94 di Via N. Rocco;

- lo stato dei luoghi descritto, non 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 € 67.000,00 (*euro sessantasettemila/00*)

IMMOBILE N. 6 - LOTTO N. 18

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli alla Via Conforti, 10, a cui si accede esclusivamente dal civico n. 11 di via Caracciolo di Bella, attualmente in uso all'albergo ı 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 di un unico ambiente di forma rettangolare con il pavimento sovrapposto al marciapiedi di circa 20 cm. (*per accedervi è necessario salire un gradino*) nella cui maggiore altezza è stato realizzato un'ampio soppalco raggiungibile con la scala a pioli, 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 43, sub. 30, categ. C/2, classe 7, consistenza mq. 70,00, Rendita Catastale € 274,75, lo stesso confina nell'insieme a nord con Via Caracciolo di Bella, ad est con il terraneo dello stesso fabbricato civico 9, a sud con terranei interni al cortile dello stesso fabbricato e ad ovest con il terraneo dello stesso fabbricato civico 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 € 41.000,00 (*euro quarantunomila/00*);

IMMOBILE N. 7 - LOTTO N. 19

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale a cui si accede dal civico n. 17 di via Nicola Mignogna e dal civico 14 di Via R. Conforti, posta al piano terra del vasto fabbricato in Napoli alla via Conforti, 10, attualmente in uso al confinante albergo e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;

- l'unità immobiliare si compone nella sua interezza di un vano al piano terra di forma pressoché quadrata nella cui maggiore altezza è stato ricavato un parziale soppalco; sulla planimetria catastale è riportato un locale interrato che non è accessibile e non è ispezionabile, 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 43, sub. 43, categ. C/1, classe 9, consistenza mq. 52, Rendita Catastale € 2.143,09; lo stesso confina nell'insieme a nord con il terraneo civico 15 (*ingresso albergo Montecarlo*), ad est con il terraneo civico 12 di Via Conforti a sud con Via R. Conforti e ad ovest con Via Nicola Mignogna ;

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

- 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 € 53.000,00 (*euro cinquantatremila/00*).

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

9) 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 in uso al condominio senza contratto opponibile;

il lotto n. 2 in parte è in uso al condominio ed in parte al signor , senza contratto opponibile;

il lotto n. 3 è libero e nella disponibilità della curatela;

il lotto n. 4 è libero e nella disponibilità della curatela;

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

il lotto n. 6 è occupato dall'albergo , senza contratto opponibile;

il lotto n. 7 è occupato dall'albergo , senza contratto opponibile.

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

10) 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

Tutti gli immobili oggetto della presente 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 risultata 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

11) 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 ed i locali terranei ad uso non abitativo, in relazione alle loro specifiche peculiarità e caratteristiche funzionali, godono di un interesse appena sufficiente da parte del mercato immobiliare.

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 il fattore negativo che incide notevolmente sulla loro appetibilità e che può far riscontrare sul mercato degli affitti delle notevoli contrazioni, in particolare:

- l'abusivismo edilizio che ha apportato modifiche interne che rendono i terranei attualmente abitati e non, privi delle caratteristiche minime di abitabilità, igienicità ed agibilità;

fattore che sommato alle caratteristiche fisiche ed agli elementi caratterizzanti gli immobili, riduce l'interesse del mercato immobiliare e li colloca ai margini dello stesso provocando una riduzione media del 35% sui fitti ordinari.

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

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 € 180,00, per cui il canone lordo su base annua è pari ad € 2.160,00.

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 € 1.520,00.

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 = 1.520,00/0.045 € 33.600,00.

immobile n. 2

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 200,00, il canone lordo su base annua è di € 2.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 1.680,00 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 = 1.680,00/0.045 = € 37.333,33.

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

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 3.780,00 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 = 3.780,00/0.045 = € 84.000,00.

immobile n. 4

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.

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.

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 = 4.200,00/0.045 = € 93.333,33.

immobile n. 6

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 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. 7

il canone mensile degli immobili aventi le stesse caratteristiche è di € 450,00, il canone lordo su base annua è di € 5.400,00, il quale depurato del 30% per le spese a carico della proprietà porta ad € 3.780,00 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 = 3.780,00/0.045 = € 84.000,00.

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.:

- 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, l'immobile n. 5, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1.200,00 e 1.500,00 € al mq. di superficie commerciale;
- terranei ad uso artigianale/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, il prezzo medio è oscillato nella forbice tra 1.100,00 e 1.200,00 € al mq. di superficie commerciale.

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

immobile n. 1

sup. comm. mq. 14,00 x €/mq. 1.150,00 = € 16.100,00;

immobile n. 2

sup. comm. mq. 22.00 x €/mq. 1.150,00 = € 25.300,00;

immobile n. 3

sup. comm. mq. 63.00 x €/mq. 1.150,00 = € 72.450,00;

immobile n. 4

sup. comm. mq. 35.00 x €/mq. 1.150,00 = € 40.250,00;

immobile n. 5

sup. comm. mq. 58.00 x €/mq. 1.350,00 = € 78.300,00;

immobile n. 6

sup. comm. mq. 52.00 x €/mq. 1.150,00 = € 59.800,00;

immobile n. 7

sup. comm. mq. 50.00 x €/mq. 1.150,00 = € 57.500,00;

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

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 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*), 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;

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

- 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;

- 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 € 400,00 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

12) conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, degli immobili costituenti i sette lotti della presente relazione di stima, assunti all'attivo della procedura fallimentare n. 253/2022, a carico della , 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 n. 1 - lotto n. 13 - € 19.000,00** (*euro diciannovemila/00*);
- **immobile n. 2 - lotto n. 14 - € 25.000,00** (*euro venticinquemila/00*);
- **immobile n. 3 - lotto n. 15 - € 70.000,00** (*euro settantamila/00*);
- **immobile n. 4 - lotto n. 16 - € 48.000,00** (*euro quarantottomila/00*);
- **immobile n. 5 - lotto n. 17 - € 67.000,00** (*euro sessantasettemila/00*);
- **immobile n. 6 - lotto n. 18 - € 41.000,00** (*euro quarantunomila/00*);
- **immobile n. 7 - lotto n. 19 - € 53.000,00** (*euro cinquantatremila/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.

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, 18 luglio 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