

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione espropri
G.E. dott. Leonardo Pica
Custode giudiziario: dott. Antonio Piccolo



Procedura a carico di: XXXX XX XXXXXXXXXXXXXI s.r.l.

Procedura n: 460/09

Promossa da: Banca Nazionale del Lavoro

Legale: avv.to

Immobili oggetto di perizia e divisione in lotti:

Locali commerciali facenti parte del fabbricato sito in Napoli Via Santa Maria ai Monti

Stato di possesso: *gli immobili sono nella piena proprietà della ditta esecutati*

Regolarità edilizia: *fabbricato realizzato a seguito di permesso a costruire e variante a sanatoria – non si rilevano modifiche pregiudizievoli*

Abitabilità fabbricato: *Non risulta rilasciata licenza di abitabilità per il fabbricato in questione*

Lotto 1:

Stato locativo: *Occupato – Non esibito alcun contratto registrato*

Dati catastali: *Napoli SCA Foglio 13 Particella 46 sub 15 cat. C1*

Confini: *V. Santa Maria ai Monti – Androne della scala A - particella sub 14 e particella sub 23 di proprietà della ditta X.X.X. X.X.X.*

Valore di stima: Euro 99.630,00

Lotto 2:

Stato locativo: *Libero – chiavi nel possesso del custode*

Dati catastali: *Napoli SCA Foglio 13 Particella 46 sub 25 cat. C1*

Confini: *Viale comune – particella sub 35 di cui al successivo Lotto 3 appartenente alla Xxxx Xx- Particella sub 26 appartenente alla Xxxx Xx- vano scala B - particella sub 24 di proprietà X.X.X. X.X.X.*

Valore di stima: Euro 116.747,00

Lotto 3:

NON ISPEZIONATO – CHIUSO A CHIAVE – IL CUSTODE NON E' NEL POSSESSO DELLE CHIAVI

Lotto 4:

Stato locativo: *Occupato - Non esibito alcun contratto registrato*

Dati catastali: *Napoli SCA Foglio 13 Particella 46 sub 35 cat. C1*

Confini: *Viale comune – ditta aliena – rampa accesso garage – vano scala "C" - particella sub 34 di proprietà X.X.X. X.X.X. – particella sub 25 di proprietà della XXXX XX XXXXXXXXXXXXX di cui al precedente lotto 2*

Valore di stima: Euro 179.447,00

CTU: *geometra Aldo Dacomo - sede operativa: Napoli Via Pratella 43 CAP 80128 tel 081-XXXXXXX fax 081-19737975 - domicilio: Napoli Via X. Xxxxxx n XXX CAP XXXXX mail aldo.dacomo@gmail.com mail certificata: aldo.dacomo@geopec.it*



Quesito:

Il G.E. visto l'art. 13 bis disp att C.p.C. affida all'esperto il seguente incarico

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti e consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del Comune di Nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti), acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);*
- 2) *Segnali entro 30 giorni al Giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;*
- 3) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 4) *Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità*
 - a. *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione*
 - b. *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene*
 - c. *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i*

costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti

- 7) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 8) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile stagito derivi da unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 9) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 11) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del DPR 6/6/2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28/2/1985 n. 47 specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri o per l'eliminazione degli abusi;
- 12) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 13) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3/6/1940 n. 1078
- 14) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18/5/1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio
- 15) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 16) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 17) Determini il valore dell'immobile con espressa compita indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere

ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

18) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

INDICE

Elenco allegati: **Pagina 4**

Premessa: **Pagina 5**

Punto 1 del quesito: Operazioni preliminari **Pagina 5**

Punto 2 del quesito: Opposizione al sopralluogo **Pagina 6**

Punto 3 del quesito – Descrizione dettagliata del bene **Pagina 7**

Punto 4 del quesito – Storia possessoria **Pagina 11**

Punto 5 del quesito – Rispondenza stato dei luoghi con il pignoramento **Pagina 12**

Punto 6 del quesito – Rispondenza planimetrica catastale **Pagina 12**

Punto 7 del quesito ... **Pagina 12**

Punto 8 del quesito ... **Pagina 12**

Punto 9 del quesito – Variazioni catastali **Pagina 12**

Punto 10 del quesito – Strumenti urbanistici **Pagina 12**

Punto 11 del quesito – Conformità edilizia **Pagina 12**

Punto 12 del quesito – Divisibilità in lotti **Pagina 13**

Punto 13 del quesito – Quota del pignoramento **Pagina 13**

Punto 14-15 del quesito – Stato locativo **Pagina 13**

Punto 16 del quesito – Esistenza vincoli **Pagina 13**

Punto 17 del quesito – Determinazione del valore di stima **Pagina 14**

Punto 18 del quesito – Adeguatezza canone locativo **Pagina 15**

ALLEGATI

1. Visura Camera di Commercio Ordinaria
2. Visura Conservatoriale Sintetica su codice Fiscale e relative Formalità
3. Titolo di provenienza
4. Stralcio dei permessi a costruire e relativi allegati
5. Relazione dell'amministratore sullo stato di insolvenza
6. Regolamento di condominio e millesimi
7. Corografia ed individuazione
8. Risposta della PS riguardo cessioni di fabbricato
9. Visura catastali: elenco fabbricato e laborato planimetrico
10. Lotto 1 – Planimetria Catastale – Visura catastale storica
11. Lotto 2 – Planimetria Catastale – Visura catastale storica
12. Lotto 3 – Planimetria Catastale – Visura catastale storica
13. Lotto 4 – Planimetria Catastale – Visura catastale storica
14. Relazione Fotografica
15. Ricevute avvenuta trasmissione esecutato e precedente

Inoltre CD contenente RELAZIONE e ALLEGATI.

PREMESSA

Io sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, domiciliato in Napoli alla Via XXXXXXX XXXXXXXX n. Xxx e con studio sempre in Napoli alla Via Attilio Pratella n. 43, in data 20/05/2010 venivo nominato C.T.U. dal signor Giudice dott. Pica della V Sezione Espropri per la procedura n. 460/09 promossa da BNL s.p.a contro XXXX XX XXXXXXXXXXXXXi s.r.l.

Dopo aver prestato il giuramento di rito il signor Giudice mi conferiva l'incarico di cui in epigrafe in ottemperanza dell'art. 173 bis delle norme di attuazione del Codice di procedura civile.

Effettuati i sopralluoghi di rito, recuperate le documentazioni occorrenti presso gli uffici competenti, mi pregio produrre la presente relata di perizia, compilata per punti in ottemperanza al quesito proposto.

IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Locali terranei ad uso commerciale facenti parte del fabbricato denominato "Palazzo Lorenzo" sito in Napoli alla Via Santa Maria ai Monti, angolo con la Via Ulderico Masoni /ex civico 52-55 attualmente civici in corso di attribuzione.

PUNTO 1 DEL QUESITO – OPERAZIONI PRELIMINARI

All'interno del fascicolo del Tribunale è presente la **Certificazione Notarile** redatta per *notar Sabina Aponte* datata 14/5/2009. Detta relazione notarile riporta correttamente i dati previsti dall'art. 567 2° comma.

Dati anagrafici della ditta eseguita: XXXX XX XXXXXXXXXXXXXI s.r.l. con sede in P.IVA iscritta alla CCIA di Napoli al n.

Inoltre viene depositato dal sottoscritto:

- visura camerale ordinaria;
- Visura conservatoriale sintetica sul nominativo in questione
- Relative visure conservatoriali

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Titolo provenienza: Trascrizione del **17/9/2007** RP 17585 RG 54367 relativo a atto per notar Adolfo Branca del 7/9/2007 con cui la XXXX XX XXXXXXXXXXXXXI s.r.l. (CF [REDACTED]) acquistava dalla
gli immobili in oggetto

Pignoramento: Trascrizione del 22/4/2009 RP 14297 RG 19200 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. – Verbale di pignoramento immobiliare sugli immobili in oggetto

ISCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI (precedenti al pignoramento)

23/06/2009 RP 4653 RG 22843 Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo decennale concesso alla XXXX XX XXXXXXXXXXXXX da Banca Nazionale del Lavoro sui quattro locali commerciali in oggetto a fronte di un capitale di Euro 600.000,00 - Atto per notar Adolfo Branca del 7/9/2007
- su detta iscrizione insiste **annotazione del 12/12/2007 RP 9720 RG 49506** per erogazione a saldo

PUNTO 2 DEL QUESITO

I sopralluoghi sui siti sono avvenuti alla presenza del Custode Giudiziario dott. Piccolo solo ed esclusivamente presso i beni di cui ai **lotti 1 – 2 – 4**

Non è stato possibile ispezionare il locale commerciale di cui al **lotto 3 (immobili individuato con il sub 26)** in quanto chiuso e, fino alla data della redazione della presente, non accessibile e non nel possesso del Custode.

L'immobile di cui al successivo lotto 1 (sub 15) è occupato dalla ditta XXXX XX XXX che consente il sopralluogo ma non esibisce alcun contratto di locazione.

L'immobile di cui al successivo lotto 2 (sub 25) è libero e le chiavi sono nel possesso del Custode dott. Piccolo

L'immobile di cui al successivo lotto 3 non è stato ispezionato in quanto chiuso a chiave e non si ha notizia dell'esistenza di locatari o occupanti.

L'immobile di cui al lotto 4 è occupato da tale signora [REDACTED] XXXXxx che consente il sopralluogo ma non esibisce alcun contratto di locazione.

Il custode riferisce che la XXXX e la signora XXXXxx conducono gli immobili in oggetto senza contratto registrato.

Indagini effettuati presso la Polizia di Stato del quartiere di San Carlo Arena non hanno dato esiti positivi riguardo l'esistenza di informative di eventuali cessioni in locazione di fabbricati in locazione (di cui agli allegati)

PUNTO 3 DEL QUESITO – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI



Ubicazione:

Napoli – Quartiere San Carlo Arena – Fabbricato sviluppatosi nell'incrocio tra Via Santa Maria dei Monti con Via Masoni. Coordinate assolute del fabbricato: N 40° 52' 34" E 14° 15' 54,50"

Altitudine: mt 160 slm (circa)



Descrizione fabbricato:

Gli immobili oggetto di procedura sono dei locali commerciali facenti parte di un fabbricato di nuova costruzione, "Palazzo Lorenzo", la cui realizzazione è avvenuta in epoca compresa tra il 2004 ed il 2006 ad opera della precedente proprietaria in luogo di un vecchio comprensorio industriale (Conceria San Michele) che all'epoca veniva individuato con i civici compresi tra il 51 ed il 55. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, su una sagoma vagamente trapezoidale

Il fabbricato, che vanta una pregevole connotazione estetica con facciate regolarmente intonacate e tinteggiate, è composto da due blocchi separati tra loro da un giunto di dilatazione; il primo blocco, che ospita le scale "A" e "B" si sviluppa su un area di sedime di circa 810 mq., il secondo blocco, che ospita la scala "C" si sviluppa su un area di sedime di circa 310 mq.

L'edificio è composto da un piano seminterrato ad uso autorimessa, da un piano terra destinato ad attività commerciali e da due piani sovrastanti destinati a civili abitazioni.

All'ufficio toponomastica del Comune di Napoli i numeri di civico attribuiti non corrispondono allo stato attuale dei luoghi per cui, nella redazione della perizia, non si procederà all'individuazione per numero civico ma per identificativo catastale.

Lotto 1

Comune: NAPOLI

Via: Santa Maria ai Monti civico snc



Dati catastali: NCEU NAPOLI Sezione SCA Foglio 13 Particella 46 sub 15. Categoria C/1 Classe 5 consistenza 49 mq.– Rendita Euro 1614,55 – Via Santa Maria ai Monti piano T scala A intestato alla ditta esecutata

CONFINI

Via Santa Maria ai Monti – Androne della scala A - particella sub 14 e particella sub 23 di proprietà della ditta X.X.X. X.X.X.

Stato locativo

Immobile condotto dalla ditta XXXX XX XXX – Non si è a conoscenza dell'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati e nessun contratto è stato esibito ne nel corso del sopralluogo né successivamente. Indagini effettuate presso il commissariato di polizia della zona relativamente l'esistenza di denunce di cessione in locazione di immobili hanno dato esito negativo

Descrizione:

Trattasi di un locale commerciale avente accesso diretto dalla pubblica via, attualmente contraddistinto dal numero di civico 218 (cifre riportate a penna sulla parete esterna del fabbricato) di Via Santa Maria ai Monti.

Detto locale è composto da un unico grande ambiente, bagno ed antibagno e da area cortilizia (parte del calpestio della chiostrina interna)

E' il primo locale commerciale subito dopo l'ingresso della scala "A" del palazzo Lorenzo per chi percorre via Santa Maria ai Monti scendendo verso i Ponti Rossi.

L'immobile si sviluppa ad una quota di circa – 70 centimetri rispetto il piano campagna.

L'ingresso avviene tramite una porta in metallo posta sul marciapiede e scendendo una rampa di pochi gradini indispensabili per oltrepassare il dislivello.

Buone le finiture e le condizioni del locale.

Impianto elettrico sottotraccia, bagno maiolicato con pezzi igienici di nuovissima fattura, infissi in metallo e vetro, pavimento in gres porcellanato di grandi dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate, chiostrina pavimentata con gres maiolicato.

Superficie calpestabile coperta: mq. 49

Superficie calpestabile scoperta: mq. 7

Superficie commerciale, considerata ai sensi del DpR 138 del 23/3/1998 (comprendente in quota parte l'ingombro delle murature) mq. 54



Lotto 2

Comune: NAPOLI

Via: Via Santa Maria ai Monti snc

Dati catastali: NCEU NAPOLI Sezione SCA Foglio 13 Particella 46 sub 25. Categoria C/1 Classe 4 consistenza 63 mq.– Rendita Euro 1783,02 – Via Santa Maria ai Monti piano T scala B intestato alla ditta esecutata

CONFINI

Viale comune – particella sub 35 di cui al successivo Lotto 3 appartenente alla Xxxx Xx– Particella sub 26 appartenente alla Xxxx Xx– vano scala B - particella sub 24 di proprietà X.X.X. X.X.X.

Stato locativo

Immobile libero – le chiavi sono nel possesso del custode giudiziario

Descrizione:

Trattasi di un locale commerciale avente accesso dal viale pedonale costituente di fatto la copertura dell'Alveo San Rocco e precisamente dalla penultima e terzultima porta del fabbricato per chi percorre detto viale in direzione dei Ponti Rossi.

Detto viale, all'ufficio toponomastica del Comune di Napoli, viene generalmente individuato con il civico 124 di Via Santa Maria ai Monti.

L'ingresso avviene per due porte in vetro e ferro che si aprono sull'anzidetto viale.

Il locale è composto da un grande ambiente, bagno ed antibagno e da parte di area cortilizia (parte del calpestio della chiostrina interna).

Buone le finiture e le condizioni del locale.

Impianto elettrico sottotraccia, bagno maiolicato con pezzi igienici di nuovissima fattura, infissi in metallo e vetro, pavimento in gres porcellanato di grandi dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate, chiostrina pavimentata con gres maiolicato.

Superficie calpestabile coperta: mq. 61

Superficie calpestabile scoperta: mq. 7



Superficie commerciale, considerata ai sensi del DpR 138 del 23/3/1998 (comprendente in quota parte l'ingombro delle murature) mq. 67



Lotto 3

Comune: NAPOLI

Via: Santa Maria ai Monti s.n.c.

Dati catastali: NCEU NAPOLI Sezione SCA Foglio 13 Particella 46 sub 26. Categoria C/1 Classe 4 consistenza 57 mq.– Rendita Euro 1613,20 – Via Santa Maria ai Monti piano T scala B intestato alla ditta esecutata

CONFINI

Via Santa Maria ai Monti – Androne della scala B - particella sub 25 di proprietà XXXX XX XXXXXXXXXXXXXi s.r.l. e di cui al precedente Lotto 2 – particella sub 34 di proprietà X.X.X. X.X.X.

NON ISPEZIONATO – CHIUSO – LE CHIAVI NON SONO NEL POSSESSO DEL CUSTODE

Lotto 4

Comune: NAPOLI

Via: Santa Maria ai Monti s.n.c.

Dati catastali: NCEU NAPOLI Sezione SCA Foglio 13 Particella 46 sub 35. Categoria C/1 Classe 4 consistenza 101 mq.– Rendita Euro 2858,49 – Via Santa Maria ai Monti piano T scala C intestato alla ditta esecutata

CONFINI

Viale comune – ditta aliena – rampa accesso garage – vano scala “C” - particella sub 34 di proprietà X.X.X. X.X.X. – particella sub 25 di proprietà della XXXX XX XXXXXXXXXXXXXi di cui al precedente lotto 2

Stato locativo

Immobile condotto da tale signora ██████████ XXXXxx – Non si è a conoscenza dell'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati e nessun contratto è stato esibito ne nel corso del sopralluogo né successivamente. Indagini effettuate presso il commissariato di polizia della zona relativamente l'esistenza di denunce di cessione in locazione di immobili hanno dato esito negativo

Descrizione:



Trattasi di un locale commerciale avente accesso esclusivo dal viale pedonale costituente di fatto la copertura dell'Alveo San Rocco e precisamente dalla ultima porta del fabbricato per chi percorre detto viale in direzione dei Ponti Rossi.

Detto viale, all'ufficio toponomastica del Comune di Napoli, viene generalmente individuato con il civico 124 di Via Santa Maria ai Monti.

L'ingresso avviene per un vano protetto sequenzialmente da una porta in vetro e ferro e retrostante porta blindata in ferro con serratura di sicurezza.

Il locale, di forma irregolare, è composto da un unico grande ambiente sviluppatosi su due differenti livelli sfaldati di 50 cm circa, bagno ed antibagno e da parte di area cortilizia (parte del calpestio della chiostrina interna).

Buone le finiture e le condizioni del locale.

Impianto elettrico sottotraccia, bagno maiolicato con pezzi igienici di nuovissima fattura, infissi in metallo e vetro, pavimento in gres porcellanato di grandi dimensioni, pareti intonacate e tinteggiate, chiostrina pavimentata con gres maiolicato.

Superficie calpestabile coperta: mq. 97

Superficie calpestabile scoperta: mq. 7

Superficie commerciale, considerata ai sensi del DpR 138 del 23/3/1998 (comprendente in quota parte l'ingombro delle murature) mq. 103

PUNTO 4 DEL QUESITO – STORIA POSSESSORIA

Tutti gli immobili in oggetto sono pervenuti alla ditta esecutata con atto redatto per notar Adolfo Branca in data 7/9/2007. Atto riportante il repertorio 107470 e raccolta 27635.

Detto atto risulta Trascritto Ila Conservatoria dei RR II di Napoli 1 in data 17/09/2007 con RP 17585 e RG 54367

Detto edificio veniva costruito direttamente dal precedente proprietario in luogo di altro fabbricato che ivi esisteva e perveniva a questi a seguito di atto redatto per notar Nicola Angrisano in data 24/7/1967, atto trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 3 in data 27/7/1967 con RP 26452 e RG 37381

PUNTO 5 DEL QUESITO – RISPONDENZA STATO LUOGHI CON PIGNORAMENTO

La trascrizione del pignoramento riporta correttamente i dati identificativi dell'immobile in oggetto. I dati catastali corrispondono perfettamente.

PUNTO 6 DEL QUESITO – RISPONDENZA PLANIMETRIA CATASTALE

Esiste piena rispondenza tra le planimetrie catastali recuperate presso gli uffici competenti e lo stato dei luoghi rilevato sui siti.

PUNTO 7 DEL QUESITO

Non si evincono porzioni aliene fuse o inglobate nell'immobile oggetto di esproprio

PUNTO 8 DEL QUESITO

L'immobile non proviene da frazionamenti catastali

PUNTO 9 DEL QUESITO – VARIAZIONI CATASTALI

Le planimetria catastale recuperata presso l'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi

PUNTO 10 DEL QUESITO – STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili secondo la variante al PRG approvata con DPGRdC n. 323 del 11/6/2004 ricadono in zona "B" – Agglomerati urbani di recente formazione e più precisamente in zona "Bb" (espansione recente)

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli storici o ambientali.

PUNTO 11 DEL QUESITO – CONFORMITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti fatti presso gli uffici competenti (ufficio Tecnico del Comune di Napoli – Edilizia Privata) risulta che il fabbricato ove insistono gli immobili in oggetto risulta essere stato edificato a seguito della Concessione Edilizia n. 750 del 6/8/2002 – pratica 621/2000 e successivo Permesso a Costruire in Sanatoria n. 711 del 26/10/2004 – Pratica 211/04.

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità (benché richiesto dalla precedente proprietaria) per mancato adempimento di fornitura di ulteriori documentazioni riguardo l'attacco in fogna.



Esiste certificato di Collaudo statico

Certificato di ultimazione dei lavori del 27-28/6/2006

Gli immobili oggetto di procedura rientrano nelle volumetrie di cui ai titoli cui sopra.



Si rilevano lievissime difformità tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi per la trasformazione delle aperture interne dei locali commerciali verso le chiostrine, aperture che sono state cambiate da "finestre" in "vano balcone" per consentire l'utilizzo del calpestio di dette chiostrine.

Nella tavola di progetto ed in particolare nella sezione "C-C" e nella sezione "D-D" si evince chiaramente che dette aperture dovevano restare delle finestre.

In ogni caso l'abuso perpetrato è talmente di lieve entità e riparabile con semplicissimi interventi edilizi da non costituire vizio nella commerciabilità sempre che l'acquirente si faccia carico del ripristino dello stato dei luoghi.



Le planimetrie catastali esistenti corrispondono al reale stato dei luoghi

PUNTO 12 DEL QUESITO - DIVISIBILITA' IN LOTTI

Si è proceduto alla suddivisione in lotti trattandosi di quattro autonome entità immobiliari, con ingressi indipendenti e fruibili separatamente.

PUNTO 13 DEL QUESITO – QUOTA DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento interessa la piena proprietà degli immobili al 100%.

PUNTO 14 – 15 DEL QUESITO - STATO LOCATIVO

Pel la risposta al presente punto si rimanda al precedente punto 3



PUNTO 16 DEL QUESITO - ESISTENZA VINCOLI

Non esistono vincoli artistici, archeologici, storici o alberghieri.



Esistono dei debiti di natura condominiale meglio indicati negli allegati

PUNTO 17 DEL QUESITO – DETERMINAZIONE DEL VALORE

La stima viene redatta con il sistema comparativo diretto sulla scorta di indagini effettuate presso operatori del settore e di quotazioni fornite da pregiatissime fonti.

Ai valori medi vengono applicati i correttivi indicati da autorevolissime fonti (Annuario del Consulente Immobiliare, Guida alla stima delle Abitazioni, etc.).

Ovviamente la superficie che verrà presa in considerazione è quella “commerciale” e quindi comprensiva dell’ingombro dei tramezzi, dei muri perimetrali esterni e del 50% dei muri di confine. I porticati coperti vengono considerati al 50%, il deposito al piano seminterrato (per la sola parte regolamentare) al 50% e l’area scoperta nella misura del 10%.

Il tutto seguendo anche le metodologie indicate nel Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

Superfici commerciali:

Lotto 1: mq. 54

Lotto 2: mq. 67

Lotto 4: mq. 103

Valori medi immobiliari per immobili a destinazione commerciale:

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare edito da Agenzia del Territorio: ultima pubblicazione: secondo semestre 2009: *Microzona catastale D4 – Zona Periferica – Calata Capodichino parte bassa – Via Ponti Rossi valore minimo 1450 – massimo 2900: si opta per considerare sul livello medio pari a Euro 2175*

Fonte: *Quotazioni Immobiliari* edito da Denovo Editore – rilevamento luglio 2010 – assimilazione con Via del Cassano (con abbattimento del 10%) Euro 2250

Fonte: *Borsa Immobiliare di Napoli* – rilevamento secondo semestre 2009 – San Carlo all’Arena – Via Carlo De Marco per assimilazione Euro 1746

Valore medio preso in considerazione: Euro 2050 / mq.

I coefficienti vengono considerati in base alle effettive situazioni e circostanze che possono influire nell'appetibilità di un bene ad uso commerciale

Coefficienti correttivi applicati:

K1: Quota di piano

- per l'immobile Lotto 1 – lievemente sottoposto alla sede stradale: - 10%

K2: Ingresso dal viale retrostante:

- per l'immobile Lotto 2 e Lotto 4: - 15%

Per cui i beni assumeranno i seguenti valori

Lotto 1: mq. 54 * Euro 2.050 * 0,90 = **Euro 99.630,00**

Lotto 2: mq. 67 * Euro 2.050 * 0,85 = **Euro 116.747,00**

Lotto 4: mq. 103 * Euro 2.050 * 0,85 = **Euro 179.477,00**

Complessivamente (escludendo il lotto 3) Euro 395.854,00

PUNTO 18 DEL QUESITO – ADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO

Sotto il profilo locativo, in considerazione del fabbricato di recente costruzione, della ubicazione periferica degli immobili, si può considerare congruo il tasso del 5% di rendimento annuo.

Per cui i valori locativi assumono i seguenti importi:

Lotto 1: Euro 99.630,00 * 0,05 / 12 mesi = canone mensile Euro 415,00

Lotto 2: Euro 116.747,00 * 0,05 / 12 mesi = canone mensile Euro 485,00

Lotto 4: Euro 179.477,00 * 0,05 / 12 mesi = canone mensile Euro 747,00

Il sottoscritto si impegna ad integrare la presente perizia con la stima del lotto 3 allorchè sia chiarito dal custode il suo stato locativo e sia consentito l'accesso al suo interno.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 173 bis del c.p.c. copia della presente perizia è stata trasmessa con raccomandata AR ai procedenti ed al custode giudiziario.