
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Alessandro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.088.162,21	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29

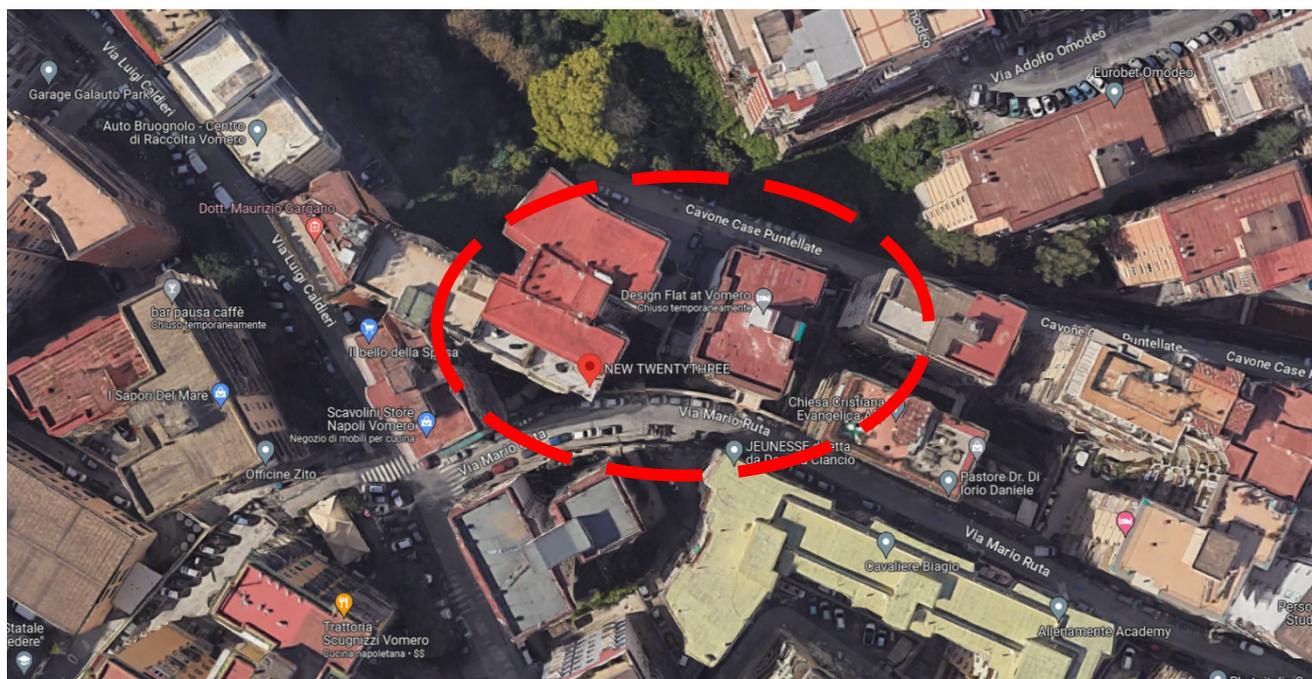
INCARICO

All'udienza del 18/05/2023, il sottoscritto Ing. D'Alessandro Lorenzo, con studio in Via Spano, 41 - 80144 - Napoli (NA), email inglorenzodalessandro@gmail.com, PEC inglorenzodalessandro@pec.it, Tel. 081 1945268, Fax 081 1945268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Napoli (NA) - VIA MARIO RUTA 9, edificio U, scala U, interno U, piano S2-S3-S4 (Coord. Geografiche: 40.847720, 14.221514)



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è posta ai piani inferiori di un fabbricato condominiale avente destinazione d'uso prevalente residenziale, accessibile dalla via Mario Ruta n. 9 (mentre il condominio dal civico 7). Avente destinazione d'uso commerciale, esso insiste in un contesto ampiamente urbanizzato nell'area del Vomero del Comune di Napoli. L'intero comparto edilizio è stato edificato negli anni 50 e 60 e l'immobile è stato oggetto di istanze di condono edilizio ex L. 47/85, a cui ha fatto seguito la concessione unica edilizia in sanatoria, provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione AVV, Foglio 13, p.lla 11, sub. 59, è classificato, oggi, con la categoria catastale D6, a valle di una variazione del 2018 (non legittimata) dalla categoria D3 (categoria richiamata nel titolo concessorio). La citata variazione non è assentita e, a valle delle verifiche in loco la destinazione d'uso effettiva è quella di sala per spettacoli, ovvero conforme alla funzione commerciale per come indicato nel titolo concessorio. Il locale, sottoposto alla strada comunale, si sviluppa per due livelli (S2-S3), oltre un ulteriore livello (S4), quale area pertinenziale esterna (area riportata negli atti di provenienza). Dalla via Mario Ruta, civico n. 9, si accede, tramite un sistema di scale esterne di uso esclusivo, al primo livello (S2) posto a circa (-8,35 mt) dalla quota (0,00), caratterizzato da un'area esterna pertinenziale (circa m² 186,02), da cui si accede al locale (si è accertato che la porta di ingresso è spostata rispetto al grafico di concessione). Detta area pertinenziale (classificabile come terrazzo pertinenziale consta di due zone, la seconda posta ad una quota di circa (-8,20mt) che rappresenta la copertura dell'area servizi posta a quota S4. Su detta area, altresì, insiste una veranda lineare (ricavata chiudendo l'area posta sotto il balcone dell'unità abitativa superiore), utilizzata come deposito ma privo di titolo edilizio. Accedendo all'unità immobiliare in esame, è presente un primo ambiente di circa m² 4640, destinato a ingresso reception. Da detta zona, tramite un connettivo di interpiano, si accede ad una area destinata a privé, di circa m² 33,39, prospiciente alla sala principale posto al piano S3, mediante una vetrata panoramica. Dalla zona privé, si accede ad una vanella esterna, di circa m² 30,78, caratterizzato da un passetto in acciaio che consente, tramite scala anch'essa in acciaio, l'accesso ad un locale deposito. Detta area, altresì, presenta una Tettoia in acciaio realizzata senza titolo. Il locale deposito di cui sopra, della superficie di circa m² 30,83, è stato anch'esso realizzato senza titolo, soppalcando la sala principale posto a quota S3. Dal connettivo di interpiano S2, si accede: ad un corridoio che consente l'accesso ad un'area servizi igienici (avente uno sviluppo metrico di circa m² 10,39); al connettivo interno (scala in muratura) che mette in comunicazione detto piano con il piano S3. Lungo la direttrice di discesa della scala interna, a sinistra e destra, si sviluppano i locali servizi igienici del piano S4, rispettivamente di circa m² 6,74 e 18,58, mentre, frontalmente, si accede alla sala principale del piano S4. Detta sala si sviluppa a tutt'altezza, a meno della porzione occupata in elevazione del deposito abusivamente realizzato e connesso al piano S3 tramite la zona vanella. La sala del piano S4 è connessa con l'esterno con due uscite di emergenza: la prima (in acciaio) è posta sul lato della zona ribassata e si snoda sull'area pertinenziale del piano S4; la seconda (in muratura e soletta in cemento armato) è posta di fronte all'accesso al piano, e si snoda sull'area pertinenziale S2 (quota -8,20), a ridosso della zona verandata. Dalla sala principale si accede ad un'area servizi, posta proprio sotto l'area pertinenziale del piano S2 – quota (-8,20). Detta area consta di un disimpegno e di due locali, il tutto per circa m² 69,26. Quest'ultima area è asservita da un locale deposito, di circa m² 12,92, non legittimato, ricavato entro terra. L'area dei servizi è anch'esso connesso all'esterno tramite uscita d'emergenza (scala in acciaio) che si snoda al piano S4. L'area S4 è rappresentata da una area pertinenziale, definibile quale area residuale della particella catastale d'origine e chiaramente assegnata al locale per come desumibile dagli atti provenienza. Detta area non ha alcuna consistenza volumetrica ed urbanistica e rappresenta una superficie di servizio. Non fisicamente delimitata (se pur presenti dissuasori) posizionati senza logica alcuna, l'area è stata individuata con la sovrapposizione catastale. Detta area si connette direttamente con la zona ex alveo, oggi coperto e denominato Cavone Case Puntellate. Dai titoli edilizi visionati, altresì, non è identificabile come area di parcheggio pertinenziale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico dei proprietari e/o debitori. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Napoli (NA) - VIA MARIO RUTA 9, edificio U, scala U, interno U, piano S2-S3-S4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 200/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 550/1000)

nonché a:

- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 200/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 550/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli i certificati di Residenza, dello Stato di Famiglia e gli Estratti di Matrimonio con annotazione degli esecutati, da cui risulta:

**** Omissis ****

Coniugata dal 10/12/1977 in regime di comunione dei beni con il sig. **** Omissis ****, con cui risiede alla **** Omissis ****

**** Omissis ****

Coniugata dal 06/06/1977 con il sig. **** Omissis ****. In data 12/10/2004, giusto atto rept. **** Omissis **** i predetti coniugi hanno optato per la separazione dei beni. Entrambi risiedono a Napoli alla **** Omissis ****.

CONFINI

Nord – Est: condominio via Mario Ruta n. 7

Nord – Ovest: strada comunale via Mario Ruta

Sud: Cavone case puntellate (ex alveo)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	101,93 mq	121,87 mq	1	121,87 mq	3,35 m	S2
Terrazza 1	186,02 mq	186,02 mq	0,15	27,90 mq	0,00 m	S2
Terrazza 2	30,78 mq	30,78 mq	0,25	7,70 mq	0,00 m	S2
Locale Commerciale S2-S3	195,11 mq	224,38 mq	1	224,38 mq	5,35 m	S3
Area Servizi Igienici	27,88 mq	40,23 mq	0,5	20,11 mq	2,60 m	S3
Servizi Funzionali	82,18 mq	95,96 mq	0,5	47,98 mq	2,70 m	S3
Area Pertinenziale	183,40 mq	200,00 mq	0,1	20,00 mq	0,00 m	S4
Totale superficie convenzionale:				469,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				469,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In seguito agli accessi e dalle risultanze grafiche, con espresso riferimento al titolo edilizio acquisito, si è accertato che l'immobile oggetto dell'esecuzione è viziato da diverse difformità.

Urbanisticamente, la prima difformità accertata è la diversa distribuzione degli spazi interni, a chiara dimostrazione che l'immobile è stato oggetto di interventi interni senza titoli. Oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, sono state accertate delle difformità sostanziali che così si possono riepilogare:

- Spostamento dell'apertura principale dalla direttrice di accesso da via M. Ruta verso l'area cortilizia interna pertinenziale del piano S2;
- Verandata al piano S2, ricavata nell'area del sotto balcone tramite pannellatura in acciaio;
- Tettoia esterna, in struttura metallica, asservente la Vanella al piano S2;
- Locale deposito al piano S2, interno alla sagoma del volume assentito, riducendo l'altezza del locale commerciale a tutt'altezza del piano S3;
- Locale deposito al piano S3 ottenuto per ampliamento, entro terra.

Catastalmente, l'attuale planimetria non coincide con l'effettivo stato dei luoghi e non coinciderà alla futura distribuzione a valle delle demolizioni delle opere illegittimamente realizzate.

Alla data del presente atto l'immobile si presenta in disuso, libero da persone ma non di cose. Si è accertata, come attestato dai presenti in sede di accesso, la presenza di cose poste a deposito dai comproprietari.

Al fine del calcolo delle superfici commerciabili, si è tenuto conto della circolare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio. Le superficie sono state raggruppate per aree funzionali, tenendo conto dell'altezza media, ubicazione ed effettiva utilizzabilità in funzione di una agibilità urbanistica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1985 al 28/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 11, Sub. 55, Zc. 6 Categoria D3
Dal 28/02/1999 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 11, Sub. 55, Zc. 6 Categoria D3 Rendita € 13.624,00
Dal 25/11/2004 al 17/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 11, Sub. 55, Zc. 6 Categoria D3 Rendita € 24.200,00
Dal 17/11/2005 al 31/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 11, Sub. 55, Zc. 6 Categoria D3 Rendita € 19.884,90
Dal 31/10/2018 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 11, Sub. 59, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 5.599,00
Dal 27/01/2020 al 14/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 11, Sub. 59, Zc. 6 Categoria D6 Rendita € 19.884,90

I titoli catastali negli anni non seguono perfettamente la cronistoria degli atti per come acquisiti. Altresì, con riferimento al titolo edilizio acquisito, l'attuale categoria catastale non è conforme. Per l'unità immobiliare in questione, in data 28/10/2018 - Pratica n. NA0303978 in atti dal 31/10/2018, è stato registrato un cambio d'uso da categoria D3 in D6.

Trattasi di un cambio d'uso non sostanziale ma da legittimarsi con idoneo titolo edilizio ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e ssmmii.

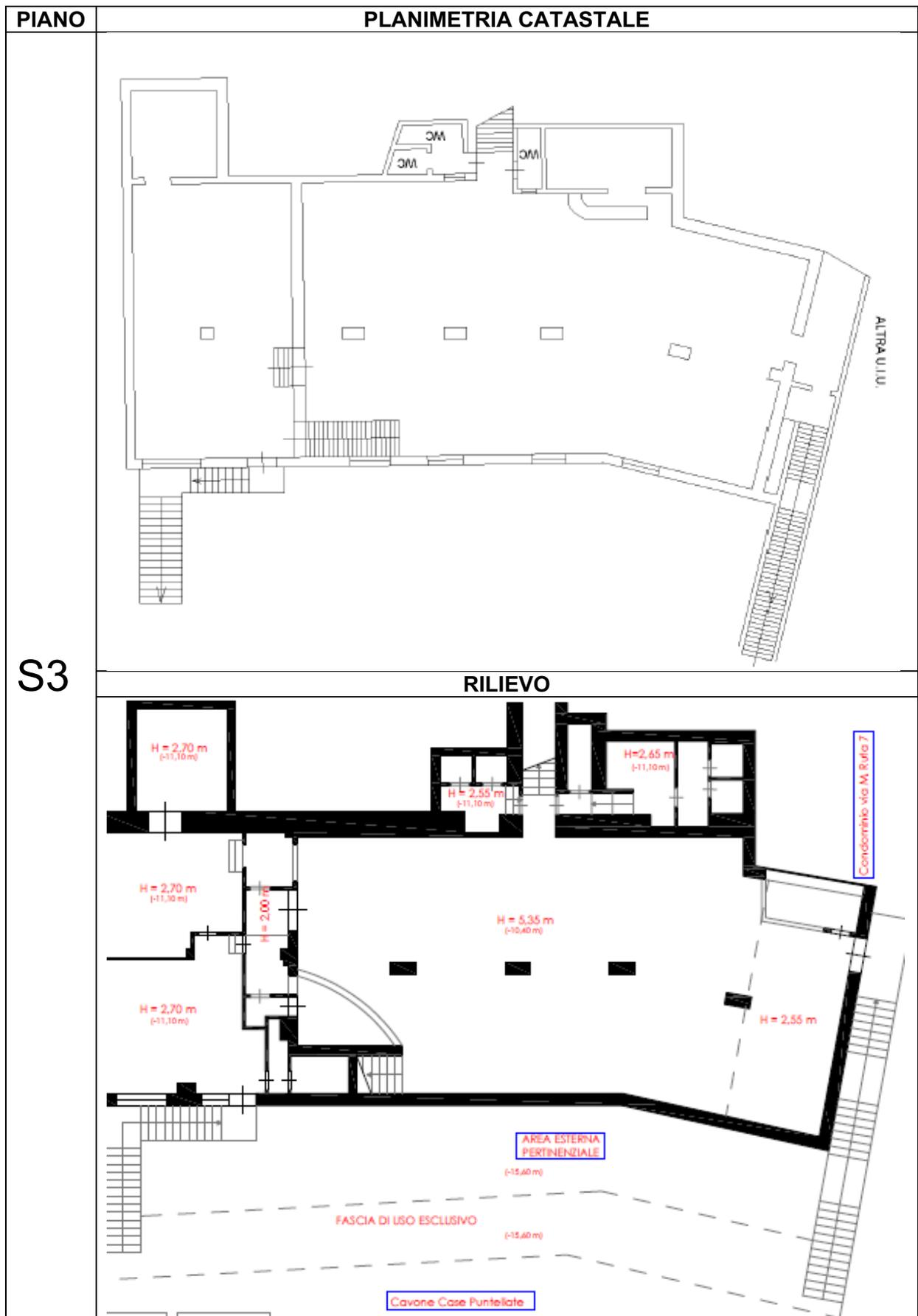
La destinazione d'uso legittimata è del tipo commerciale (categoria urbanistica c), ottenuta per una categoria catastale D3 (primo impianto).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	11	59	6	D6				19884,9 €		

Corrispondenza catastale

In seguito alle attività di rilievo e di verifica sulla consistenza immobiliare, si è accertata la NON conformità catastale. La mancata conformità è di natura distributiva:



Per quanto sopra desumibile, si rende necessario, al fine della commerciabilità del bene, l'aggiornamento della categoria catastale, ovvero D3, con l'aggiornamento della planimetria catastale, a valle della procedura

urbanistica volta alla legittimazione del bene con l'eliminazione degli abusi non sanabili e l'accertamento delle modifiche distributive e delle difformità sanabili.

Con riferimento all'area pertinenziale posta al piano S4, tramite la sovrapposizione catastale si è desunto quanto segue:



Si conferma che l'area pertinenziale del piano S4, di circa m² 200,00 rientra nella sagoma residuale della particella del condominio. Dagli atti risulta di pertinenza del locale ma la funzione a parcheggio non è assentita.

Per come enucleato, la planimetria catastale va aggiornata a avelle della pratica edilizia di demolizione, volta ad eliminare le difformità non sanabili e su cui di discorrerà nei punti successivi. Nello specifico, le planimetrie post operam sono così riassumibili:

PRECISAZIONI

Sono stati acquisiti dal Comune di Napoli i certificati di Residenza, dello Stato di Famiglia e gli Estratti di Matrimonio con annotazione degli eseguiti, da cui risulta:

**** Omissis ****

Coniugata dal 10/12/1977 in regime di comunione dei beni con il sig. **** Omissis ****, con cui risiede alla **** Omissis ****

**** Omissis ****

Coniugata dal 06/06/1977 con il sig. **** Omissis ****. In data 12/10/2004, giusto atto rept. **** Omissis **** i predetti coniugi hanno optato per la separazione dei beni. Entrambi risiedono a Napoli alla **** Omissis ****.

PATTI

L'unità immobiliare è libera da persone ma non di cose. Si è accertata, come attestato dai presenti in sede di accesso, la presenza di cose poste a deposito dai comproprietari.

Alla data del presente elaborato, l'unità immobiliare risulta in disuso e non agibile urbanisticamente per le diverse difformità accertate. L'unità immobiliare è da ritenersi, diversamente, agibile ai fini dell'utilizzo, salvo la rimozione e/o la sanatoria delle predette difformità.

STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato condominiale è stato edificato negli anni 50 - 60, e l'immobile oggetto di esecuzione, inizialmente destinato ad area deposito, risulta oggi adibito a locale commerciale, in virtù della concessione edilizia in sanatoria, giusto provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo se pur chiuso e non utilizzato da anni. In termini strutturali l'intero fabbricato si costituisce di un sistema costruttivo in cemento armato con orizzontamenti (solai) del tipo latero cementizio. Il connettivo interno è del tipo a riporto in muratura, così come il sistema di scale che consente l'accesso dalla strada comunale. Le scale d'emergenza esterne sono in acciaio. Le chiusure perimetrali (tompagni) sono in misto laterizio e pietra di Tufo giallo. In termini rifinitivi, il locale commerciale presenta materiali correnti di discreta fattura bisognosa di interventi di manutenzione ordinaria. Sono stati rilevati alcuni problemi infiltrativi oggi risolti. Gli impianti sono privi di certificazioni e necessitano di una revisione con adeguamento normativo. I bagni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e riparazione di carattere ordinario. Non è stato possibile acquisire alcun certificato di collaudo statico per le scale d'emergenza in acciaio e certificati similari per il fabbricato in cui insiste il bene. Analogamente non è stato possibile acquisire alcuna certificazione energetica e certificato di agibilità valido e corrente, viste le difformità riscontrate.

PARTI COMUNI

Dalla lettura degli atti di compravendita, si è accertato che gli stessi comprendono ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita di ciascun bene, "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto di ciascun pignoramento, oltre i relativi e proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato condominiale è stato edificato negli anni 50 - 60, e l'immobile oggetto di esecuzione, inizialmente destinato ad area deposito, risulta oggi adibito a locale commerciale, in virtù della concessione edilizia in sanatoria, giusto provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317. In termini strutturali l'intero fabbricato si costituisce di un sistema costruttivo in cemento armato con orizzontamenti (solai) del tipo latero cementizio. Il connettivo principale interno è del tipo a riporto in muratura, così come il sistema di scale che consente l'accesso dalla strada comunale. La scala d'emergenza interna (Salone piano S3) è del tipo in cemento armato a soletta rampante. Le scale d'emergenza esterne (n. 2) sono in acciaio. Le chiusure perimetrali (tompagni) sono in misto laterizio e pietra di Tufo giallo. Non è stato possibile reperire gli estremi dei depositi al Genio Civile per le strutture aggiuntive associate alla domanda di condono edilizio (scale d'emergenza e realizzazione del soppalco).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è libera da persone ma non di cose. Si è accertata, come attestato dai presenti in sede di accesso, la presenza di cose poste a deposito dai comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/08/1978 al 17/09/1993	**** Omissis ****	Sentenza Tribunale di Napoli			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI NAPOLI	20/01/1978	2187	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	12/05/1979	8727	6697
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/1979 al 28/02/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLO ARMANDO (Na, 24/08/1919) - GLLRND19M24F839A	17/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	26/01/2011	11635	8345
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1999 al 25/11/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TACCOGNA ESTER (Na, 08/07/1927) - TCCSTR27L48F839B	28/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	26/01/2009	5058	4488
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2004 al 17/11/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE DI TRANSO	25/11/2004	110794	29647
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NAPOLI	10/12/2004	34778	20523
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2005 al 14/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NAPOLI	10/12/2004	7695	1

		NOTAIO GIUSEPPE DI TRANSO	17/11/2005	113869	31144
Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	NAPOLI		22/11/2005	42093	20081
Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
	NAPOLI 4		22/11/2005	7799	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sopra elencati sono allegati al presente elaborato peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 1 aggiornate al 16/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a NAPOLI il 01/06/2018

Reg. gen. 15518 - Reg. part. 11839

Quota: 75/100

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a NAPOLI il 06/04/2023

Reg. gen. 10342 - Reg. part. 7864

Quota: 75/100

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

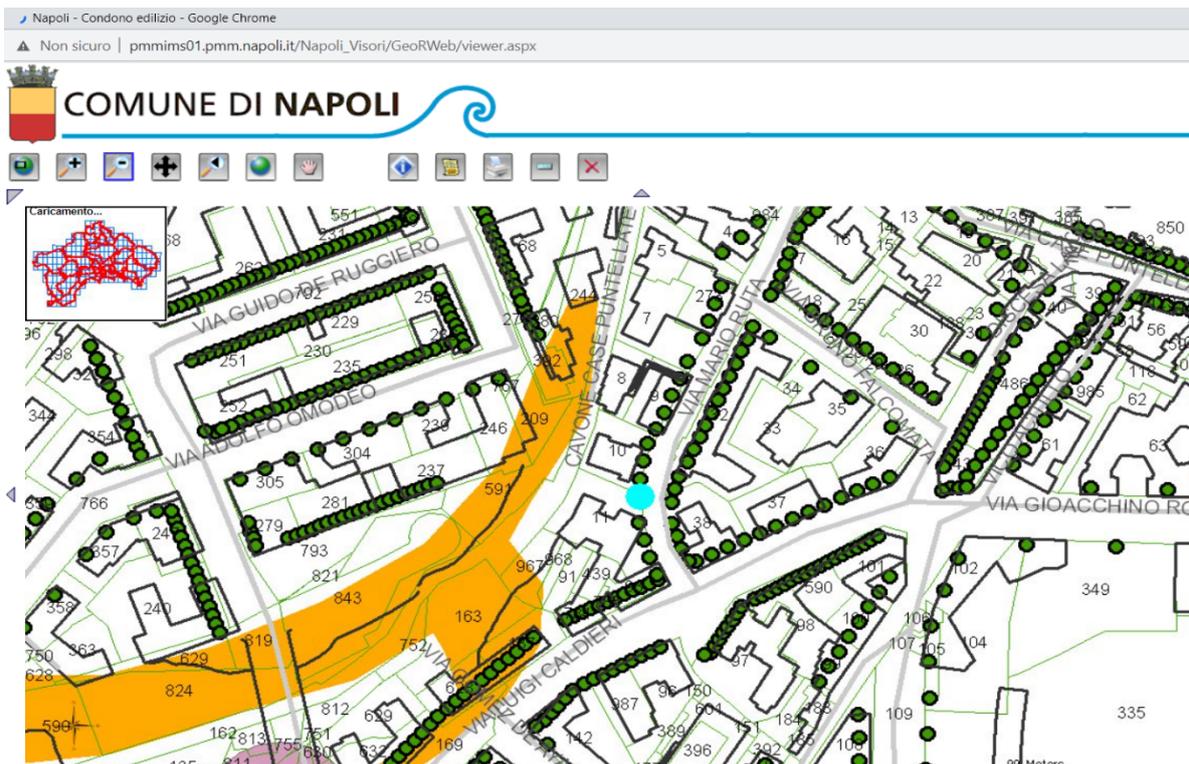
L'immobile, censito al N.C.T. del Comune di Napoli al Foglio 128, p.la 10, è posto a confine con area assoggettata al vincolo art. 142 del D.Lgs. 42/2004, al vincolo del Parco Metropolitan Zona C – sottozona Fa. Nello specifico i predetti vincoli incidono sull'area pertinenziale posta a valle ed identificata come piano S4 della planimetria catastale.

L'intera area ricade nel cono di atterraggio definito dalla servitù dell'aeronautica.

L'intera area ricade in zona B - Sottozona Bb - espansione recente, del vigente P.R.G., ai sensi degli art. 31 e 33, mentre, per come già precisato, la fascia pertinenziale a valle in zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa2 aree incolte.

Si riporta l'estratto delle verifiche condotte sul portale urbanistico del Comune di Napoli:

CATASTO TERRENI



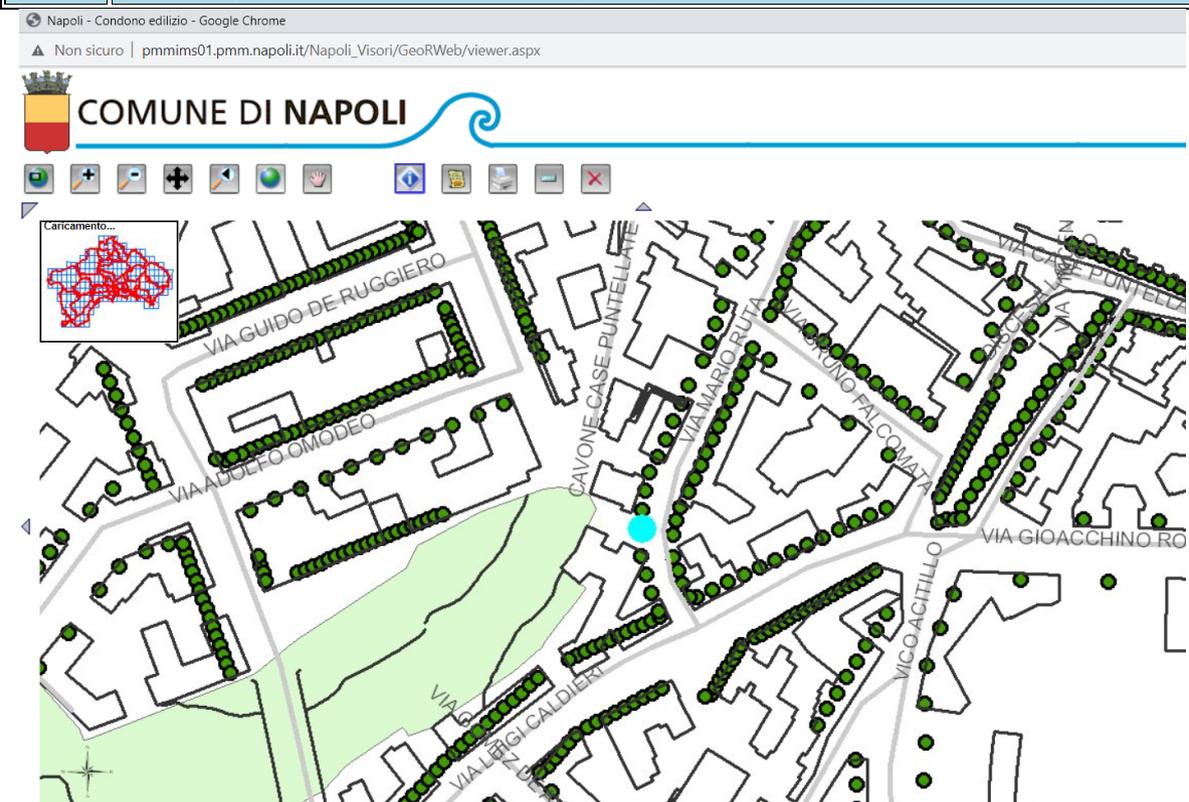
Dati Particelle

Comune:	F839
Foglio:	128
Particella:	10

VINCOLO AMBIENTALE - INCIDENTE SULLA FASCA A VALLE PERTINENZIALE

Art.142 Dlgs 42/2004

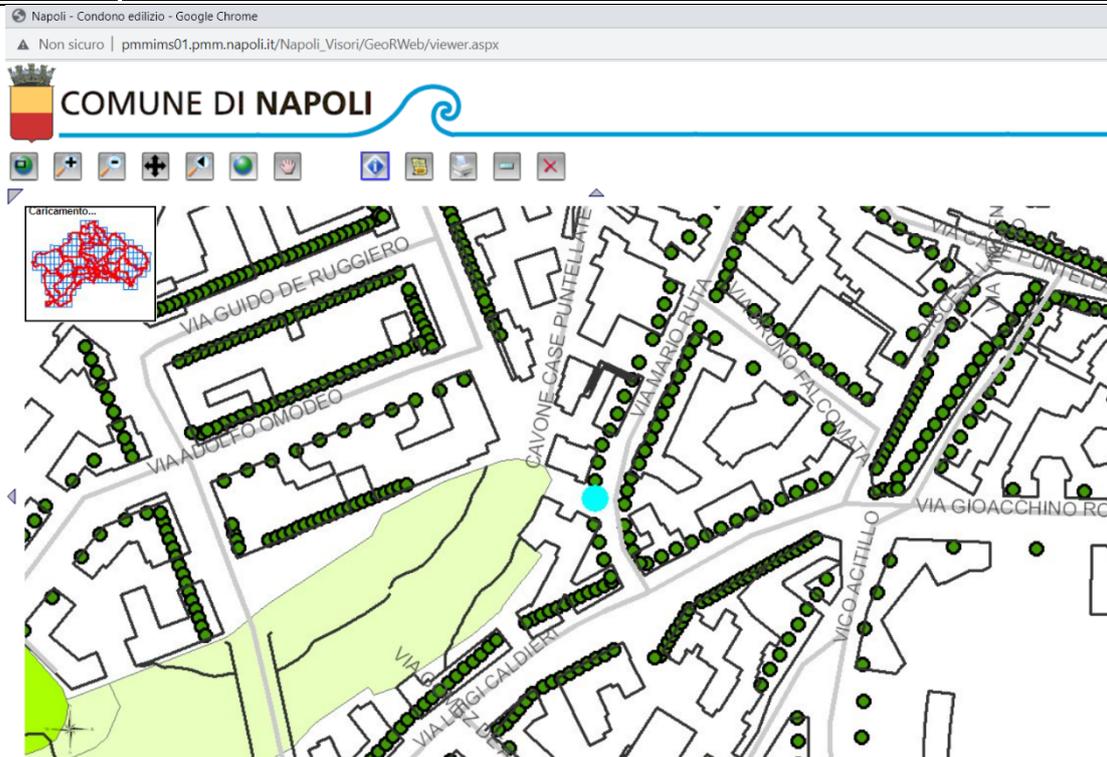
vincolo: lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi



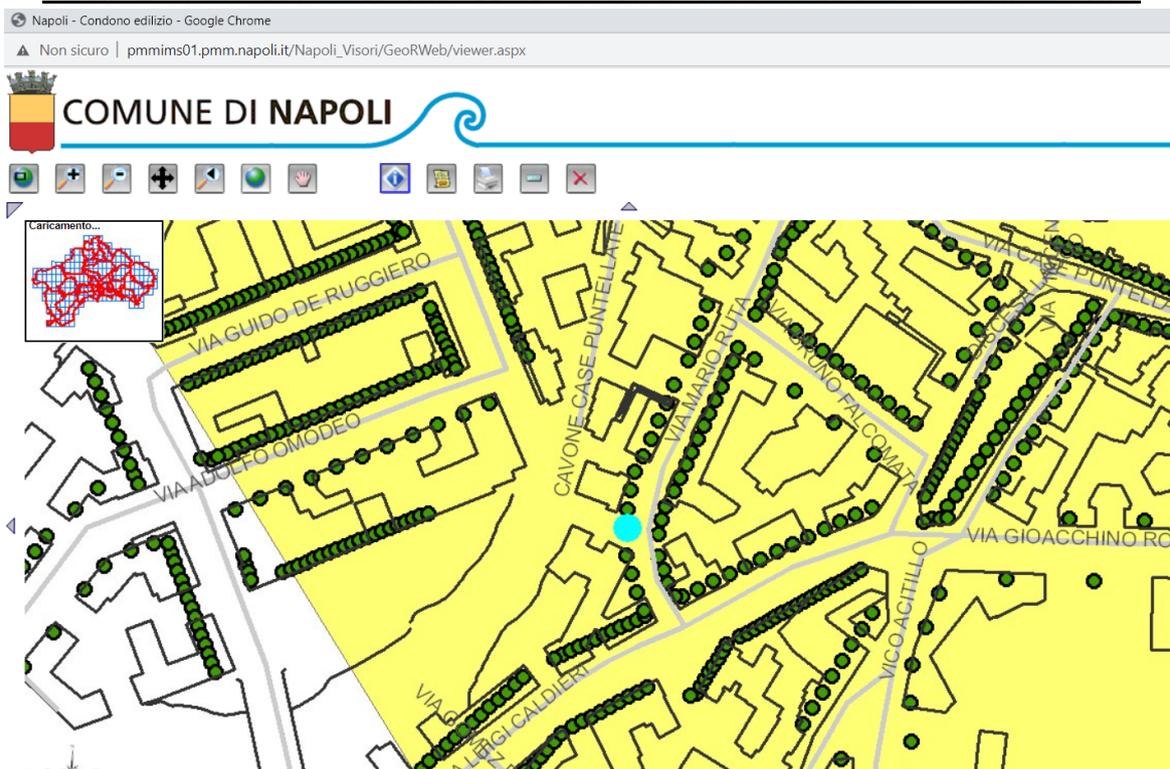
VINCOLO PARCHI - INCIDENTE SULLA FASCA A VALLE PERTINENZIALE

Parco metropolitano colline di Napoli

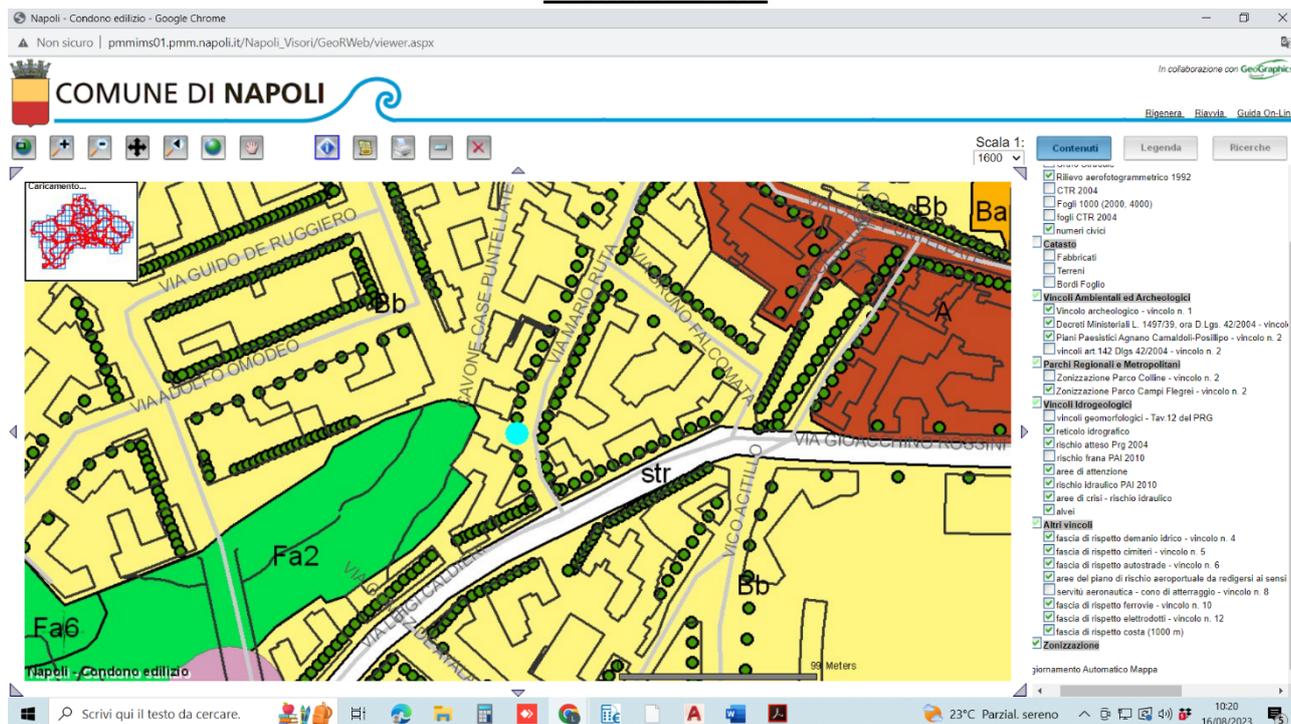
prg:	(Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - aree incolte)
zona:	C
legenda:	zona di riserva controllata
destinazione:	C - riserva controllata



VINCOLO SERVITÙ AERONAUTICA - CONO DI ATTERRAGGIO - VINCOLO N. 8



ZONIZZAZIONE



Fabbricato

art. norme:	artt. 31 e 33
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	Bb
sottozona:	zona B - Sottozona Bb - espansione recente

Area a valle pertinenziale

art. norme:	artt. 45 e 46
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	Fa2
sottozona:	zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa2 aree incolte

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato è stato realizzato ante 01/09/1967. L'immobile, oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto di diverse istanze di condono edilizio ai sensi della ex L. 47/85, per le quali è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria con provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317.

L'immobile, per quanto assentito con il predetto provvedimento, ha destinazione d'uso **commerciale**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A valle delle operazioni peritali e per quanto già enucleato nei punti precedenti, lo stato dei luoghi differisce dal titolo concessorio per diverse difformità:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Spostamento dell'apertura principale dalla direttrice di accesso da via M. Ruta verso l'area cortilizia interna;
- c) Presenza di area verandata, in struttura metallica, ottenuta chiudendo il c.d. sotto balcone, sull'area pertinenziale 1, di accesso da via M. Ruta, piano S2;
- d) Presenza di Tettoia esterna, in struttura metallica, asservente la vanella al piano S2;
- e) Realizzazione di un locale deposito, interno alla sagoma del volume assentito, riducendo in altezza una ridotta porzione del locale commerciale del piano S3;
- f) Deposito ottenuto per ampliamento entro terra al piano S3.

Da una attenta analisi del vigente Regolamento edilizio comunale e delle norme ad esso collegate del vigente P.R.G. del Comune di Napoli, le difformità sono state raggruppate in due fattispecie sostanziali: **sanabili** e **non sanabili**.

DIFFORMITÀ SANABILI

Le difformità sanabili riguardano:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni: conseguente ad interventi di manutenzione straordinaria;
- b) Spostamento dell'apertura principale dalla direttrice di accesso da via M. Ruta verso l'area cortilizia interna: trattasi di una modifica prospettica di modesta entità;
- c) Recupero di un locale deposito, totalmente entro terra al piano S4, di estensione m² 12,92 per circa 2,70 mt di altezza.

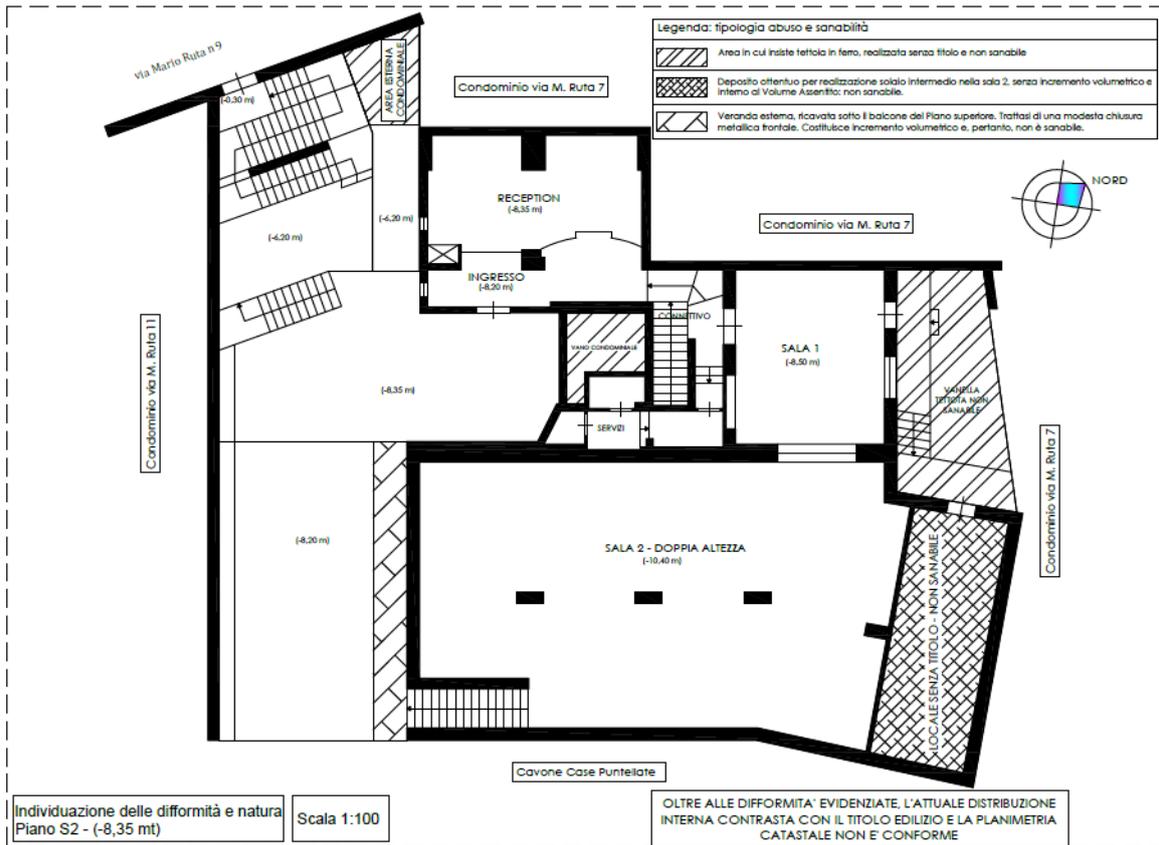
DIFFORMITÀ NON SANABILI

Le difformità non sanabili riguardano:

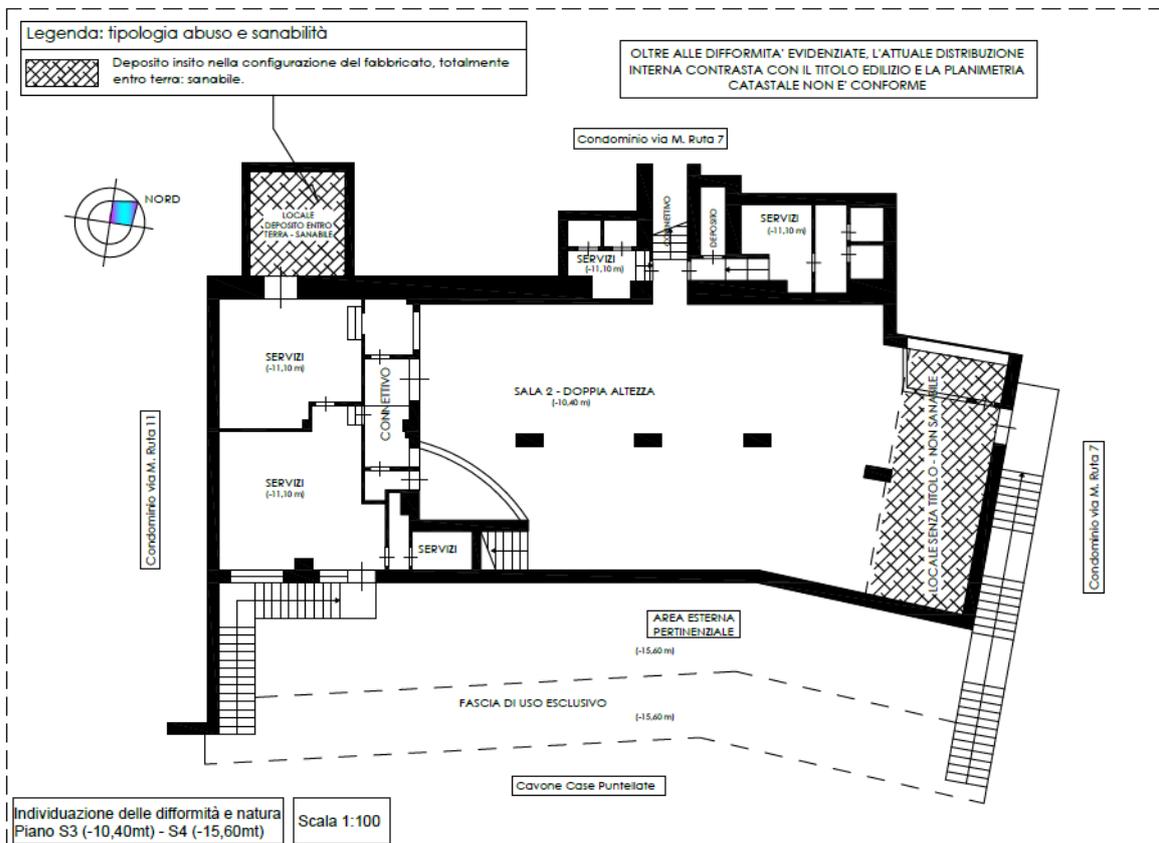
- a) Verandata, in struttura metallica, ottenuta chiudendo il c.d. sotto balcone, sull'area pertinenziale 1, di accesso da via M. Ruta, piano S2: trattasi di aumento volumetrico non contemplato dalle norme urbanistiche vigenti;
- b) Tettoia esterna, in struttura metallica, asservente la Vanella al piano S2: trattasi di aumento volumetrico (chiuso su due lati) non contemplato dalle norme urbanistiche vigenti;
- c) Deposito al piano S2 ottenuto dividendo in elevazione porzione della sala principale del piano S3, in quanto se pur la superficie è di circa il 16% della superficie originaria, le altezze conseguenti, sia del deposito e sia quello della porzione del locale sottostante, non rispettano i limiti regolamentari comunali.

Si riporta uno schema esemplificativo delle predette difformità:

PIANO S2



PIANO S3



Al fine delle suddette valutazioni, nella successiva determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in esame, si è espressamente tenuto conto di un adeguato deprezzamento del valore di mercato.

In termini di autorizzazione urbanistica, per quanto sopra elencato, al fine di consentire la successiva variazione catastale e rendere il bene commerciabile, sono state individuate le seguenti procedure edilizie e relativi costi da sostenere:

C.I.I.A. per le demolizioni delle opere non sanabili

1. Pratica Comune di Napoli: S.C.I.A. in sanatoria senza opere:

- Spese tecniche: € 3.610,00 (omnia comprensiva di oneri ed IVA)
- Diritti di Segreteria: € 374,00
- Bolli (n. 1 x € 16,00): € 16,00
- **Quindi complessive** € **4.000,00**

2. Opere edilizie per demolizione;

- Valutazione a Corpo per modesta estensione: € **7.200,00** (IVA incluso)

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (ex art. 37 e seguenti del D.P.R. 380/2001 ssmii)

1. Pratica Comune di Napoli: Accertamento di conformità senza opere:

- Spese tecniche: € 5.094,00 (omnia comprensiva di oneri ed IVA)
- Diritti di Segreteria: € 374,00
- Ammenda per mancata S.C.I.A.: € 516,00
- Bolli (n. 1 x € 16,00): € 16,00
- **Quindi complessive** € **6.000,00**

2. Pratica Comune di Napoli: Segnalazione di Agibilità:

- Spese tecniche: € 3.628,00 (omnia comprensiva di oneri ed IVA)
- Diritti di Segreteria: € 340,00
- Bolli (n. 2 x € 16,00): € 32,00
- **Quindi complessive** € **4.000,00**

3. Pratica Catastale: aggiornamento schede:

- Spese tecniche: € 3.800,00 (omnia comprensiva di oneri ed IVA)
- Diritti di Segreteria: € 200,00
- **Quindi complessive** € **4.000,00**

Il tutto per un valore economico di € 25.200,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte del contesto condominiale di via M. Ruta 7, amministrato dal dott. Volpe Giuseppe, al quale si inviava apposita richiesta documentale, regolarmente riscontrata.

All'uopo si è accertato che

- a) Il condominio dispone di regolare regolamento condominiale e relative tabelle Millesimali;
- b) Risulta stato approvato il Bilancio Consuntivo 2021, mentre quello dell'anno 2022 sarà deliberato nel mese di settembre c.a.;
- c) Risulta approvato il Bilancio preventivo anno 2022 - 2023, dal quale si è evinto che la quota ordinaria annuale è di € **470,40**;
- d) All'immobile, oggetto dell'esecuzione, identificato con n. A51 (Deposito), sono attribuiti i seguenti millesimi:
Tabella A: 9,00 Mm
Tabella B: 33,00 Mm
Tabella C: 0,00 Mm
- e) Sempre per quanto comunicato dall'amministratore, per l'immobile in questione, risulta un debito:
 - ordinare di complessive € **1.190,80**.
 - Straordinarie di complessive € **554,49**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile
- caratteristiche e peculiarità della zona
- facilità di raggiungimento
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort
- consistenza
- regolarità geometrica della forma
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive
- dati metrici
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Napoli (NA) - VIA MARIO RUTA 9, edificio U, scala U, interno U, piano S2-S3-S4

L'unità immobiliare è posta ai piani inferiori di un fabbricato condominiale avente destinazione d'uso prevalente residenziale, accessibile dalla via Mario Ruta n. 9 (mentre il condominio dal civico 7). Avente destinazione d'uso commerciale, esso insiste in un contesto ampiamente urbanizzato nell'area del Vomero del Comune di Napoli. L'intero comparto edilizio è stato edificato negli anni 50 e 60 e l'immobile è stato oggetto di istanze di condono edilizio ex L. 47/85, a cui ha fatto seguito la concessione unica edilizia in sanatoria, provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317. Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione AVV, Foglio 13, p.la 11, sub. 59, è classificato, oggi, con la categoria catastale D6, a valle di una variazione del 2018 (non legittimata) dalla categoria D3 (categoria richiamata nel titolo concessorio). La citata variazione non è assentita e, a valle delle verifiche in loco la destinazione d'uso effettiva è quella di sala per spettacoli, ovvero conforme alla funzione commerciale per come indicato nel titolo concessorio. Il locale, sottoposto alla strada comunale, si sviluppa per due livelli (S2-S3), oltre un ulteriore livello (S4), quale area pertinenziale esterna (area riportata negli atti di provenienza). Dalla via Mario Ruta, civico n. 9, si accede, tramite un sistema di scale esterne di uso esclusivo, al primo livello (S2) posto a circa (-8,35 mt) dalla quota (0,00), caratterizzato da un'area esterna pertinenziale (circa m² 186,02), da cui si accede al locale (si è accertato che la porta di ingresso è spostata rispetto al grafico di concessione). Detta area pertinenziale (classificabile come terrazzo pertinenziale consta di due zone, la seconda posta ad una quota di circa (-8,20mt) che rappresenta la copertura dell'area servizi posta a quota S4. Su detta area, altresì, insiste una veranda lineare (ricavata chiudendo l'area posta sotto il balcone dell'unità abitativa superiore), utilizzata come deposito ma privo di titolo edilizio. Accedendo all'unità immobiliare in esame, è presente un primo ambiente di circa m² 4640, destinato a ingresso reception. Da detta zona, tramite un connettivo di interpiano, si accede ad una area destinata a privé, di circa m² 33,39, prospiciente alla sala principale posto al piano S3, mediante una vetrata panoramica. Dalla zona privé, si accede ad una vanella esterna, di circa m² 30,78, caratterizzato da un passetto in acciaio che consente, tramite scala anch'essa in acciaio, l'accesso ad un locale deposito. Detta area, altresì, presenta una Tettoia in acciaio realizzata senza titolo. Il locale deposito di cui sopra, della superficie di circa m² 30,83, è stato anch'esso realizzato senza titolo, soppalcando la sala principale posto a quota S3. Dal connettivo di interpiano S2, si accede: ad un corridoio che consente l'accesso ad un'area servizi igienici (avente uno sviluppo metrico di circa m² 10,39); al connettivo interno (scala in muratura) che mette in comunicazione detto piano con il piano S3. Lungo la direttrice di discesa della scala interna, a sinistra e destra, si sviluppano i locali servizi igienici del piano S4, rispettivamente di circa m² 6,74 e 18,58, mentre, frontalmente, si accede alla sala principale del piano S4. Detta sala si sviluppa a tutt'altezza, a meno della porzione occupata in elevazione del deposito abusivamente realizzato e connesso al piano S3 tramite la zona vanella. La sala del piano S4 è connessa

con l'esterno con due uscite di emergenza: la prima (in acciaio) è posta sul lato della zona ribassata e si snoda sull'area pertinenziale del piano S4; la seconda (in muratura e soletta in cemento armato) è posta di fronte all'accesso al piano, e si snoda sull'area pertinenziale S2 (quota -8,20), a ridosso della zona verandata. Dalla sala principale si accede ad un'area servizi, posta proprio sotto l'area pertinenziale del piano S2 - quota (-8,20). Detta area consta di un disimpegno e di due locali, il tutto per circa m² 69,26. Quest'ultima area è asservita da un locale deposito, di circa m² 12,92, non legittimato, ricavato entro terra. L'area dei servizi è anch'esso connesso all'esterno tramite uscita d'emergenza (scala in acciaio) che si snoda al piano S4. L'area S4 è rappresentata da una area pertinenziale, definibile quale area residuale della particella catastale d'origine e chiaramente assegnata al locale per come desumibile dagli atti provenienza. Detta area non ha alcuna consistenza volumetrica ed urbanistica e rappresenta una superficie di servizio. Non fisicamente delimitata (se pur presenti dissuasori) posizionati senza logica alcuna, l'area è stata individuata con la sovrapposizione catastale. Detta area si connette direttamente con la zona ex alveo, oggi coperto e denominato Cavone Case Puntellate. Dai titoli edilizi visionati, altresì, non è identificabile come area di parcheggio pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 11, Sub. 59, Zc. 6, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100/1000)

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Ovvero, il bene in esame viene comparato ad altre unità immobiliari di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN) della Camera di Commercio;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Con riferimento espresso alla natura del bene pignorato ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, per come sopra enucleato, trattasi di un **locale commerciale**, con una vocazione per lo più a sala di intrattenimento e/o palestra e/o similari, non agibile funzionalmente per le problematiche impiantistiche e manutentive. Al fine della valutazione si tiene conto anche delle aree pertinenziali, distinguibili in due macro categorie: la prima non utilizzabile al fine dell'attività (area pertinenziale ingresso piano S2) e la seconda utilizzabile per le funzioni d'uso (area vanella piano S2). La specificità di utilizzo del bene, se pur di natura commerciale, non ha consentito di trovare sul mercato funzioni direttamente similari e, pertanto, si provvederà alla determinazione del più probabile valore di mercato in funzione delle attività equiparabili. Nell'ambito della determinazione delle superfici immobiliari da porre in vendita, già si provvedeva nell'effettuare le dovute decurtazioni proprio per la tipologia d'uso (funzione) e, pertanto, si valuterà il prezzo unitario tenendo conto della zona di ricadenza, stato di conservazione, caratteristiche costruttive, ecc.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2022). Sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili insistenti nella fascia Semicentrale "VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO" (Codice zona: C29) del Comune di NAPOLI in cui ricade il bene in oggetto. Per detta zona sono stati presi in considerazione i valori per:

Uso	Min	Max	Medio
NEGOZI	2.000,00 €	4.100,00 €	3.050,00 €
UFFICI	1.850,00 €	3.700,00 €	2.775,00 €

- ❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023). Sono stati considerati:

Uso	Min	Max	Medio
NEGOZI	1.900,00 €	4.000,00 €	2.950,00 €
UFFICI	2.070,00 €	3.750,00 €	2.910,00 €

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di aprile – luglio 2023). Tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nel Comune di NAPOLI nel periodo di riferimento:

Uso	Min	Max	Medio
NEGOZI	1.867,00 €	4.068,00 €	2.967,50 €
UFFICI	2.293,00 €	3.809,00 €	3.051,00 €

Tendenzialmente il valore medio determinabile è di **€/m² 2.900,00**, ma data la ubicazione del bene e della fruibilità dell’area, si deve tener conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto.

Nello specifico, l’unità non è asservita direttamente da aree di sosta pertinenti. Il piano S4 potrebbe avere una specifica vocazione ma sia l’estensione e sia la ubicazione (area in parte vincolata e non facilmente accessibile) la rende commercialmente inutilizzabile. Altresì, l’accesso all’unità ha luogo con un sistema di scale a più rampanti, che non consente l’abbattimento delle barriere architettoniche, abbattimento che richiederebbe non pochi interventi strutturali. In ultimo, il contesto edilizio in cui si inserisce il bene, al fine di rispettare il regolamento condominiale e del vicinato urbano, non garantisce una ampia vocazione funzionale.

Per i predetti aspetti estrinsechi, si ritiene di dover apportare una prima decurtazione sul predetto valore unitario almeno del 5%, tale per cui il valore unitario di partenza da considerare è di **2.755,00 €/mq.**

A tale valore, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alle unità immobiliari in oggetto può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	Coefficiente Parziale
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,10	1,00	0,90
		Civile	1,00		
		Economica	0,90		
	Stato manutentivo (post demolizioni)	Lusso	1,30	1,00	
		Ottimo	1,15		
		Buono	1,00		
		Normale	0,85		
	Dotazioni condominiali	Scadente	0,70	0,80	
		Aree a verde attrezzate	1,20		
		Box, rimesse,ecc	1,00		
	Area e servizi	Assenti	0,80	0,80	
		Ottime	1,20		
		Buone	1,00		
Scarse		0,80			
Unità	Finiture	Assenti	0,60	0,85	
		Storiche	1,30		
		Signorili	1,15		
		Civili di livello alto	1,00		
		Civili di livello medio	0,85		

	Economiche	0,70	
Stato manutentivo	Ottimo	1,30	1,00
	Buono	1,15	
	Discreto	1,00	
	Normale	0,85	
	Scadente	0,70	
Dotazione impiantistica	Domotica	1,30	0,85
	Ottima	1,15	
	Buona	1,00	
	Normale	0,85	
	Scadente	0,70	
Servizi igienici	Doppio o più	1,20	1,20
	Singolo	1,00	
	Assente	0,80	
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,00	0,80
	Centrale	0,90	
	Assente	0,80	
Impianto di aria condizionata	Autonomo	1,30	0,80
	Autonomo parziale	1,00	
	Assente	0,70	
Infissi esterni	Doppio e termocamera	1,10	1,00
	Ordinario	1,00	
	Assenti	0,90	
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,10	0,90
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,90	
Infissi interni (porte)	Legno di pregio	1,20	0,80
	Legno tamburato	1,00	
	Alluminio, PVC, altro	0,80	
Orientamento prevalente	nord	0,90	1,00
	nord-est/sud-ovest	0,95	
	est-ovest	1,00	
	sud-est/sud-ovest	1,05	
	sud	1,10	
Coefficiente globale			0,91

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$2.7550,00 \text{ €/mq} \times 0,91 \approx \underline{2.500,00 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Napoli (NA) - VIA MARIO RUTA 9, edificio U, scala U, interno U, piano S2-S3-S4	469,94 mq	2.500,00 €/mq	€ 1.174.850,00	100,00%	€ 1.174.850,00
				Valore di stima:	€ 1.174.850,00

Valore di stima: € 1.174.850,00

Deprezzamenti

Tenuto conto della effettiva natura dei beni, si è provveduto nel determinare l'aliquota di deprezzamento per come segue:

UNITA' IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA PER LA QUOTA DEL 100%		
Valore €/m² - m²	2.500,00 €	469,94
Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale risultante dalla stima	-	1.174.850,00€
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	58.742,50 €
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa pari a 500,00 €.	1.000,00 €
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Per le prestazioni di regolarizzazione, per come documentato relazionato, si è stimato	25.200,00 €
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle unità immobiliari oggetto di valutazione. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Stato di possesso	Libero	- €
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	- €
Spese condominiali insolute	Risultano sussistere spese condominiali insolute.	1.745,29 €
Totale decurtazioni		86.687,79 €
Incidenza in percentuale		7,3786%

Valore finale di stima: € 1.088.162,21

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto di stima si presentano non comodamente divisibile ed immediatamente commerciabile.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 20/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Alessandro Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ TITOLI DI PROPRIETÀ' - ATTI
- ✓ ACCERTAMENTO STATO CIVILE
- ✓ VERBALI DI ACCESSO
- ✓ INDAGINI CATASTALI
- ✓ VISURE IPOCATASTALI NAPOLI
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ ELABORATO GRAFICO
- ✓ INDAGINI DI MERCATO
- ✓ DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ VERIFICA URBANISTICA E DI' LEGITTIMITÀ
- ✓ ACCERTAMENTO STATO CIVILE
- ✓ STIMA INTERVENTI DI RIPRISTINO
- ✓ ATTESTAZIONE TRASMISSIONE BOZZA PERITALE
- ✓ VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Napoli (NA) - VIA MARIO RUTA 9, edificio U, scala U, interno U, piano S2-S3-S4
L'unità immobiliare è posta ai piani inferiori di un fabbricato condominiale avente destinazione d'uso prevalente residenziale, accessibile dalla via Mario Ruta n. 9 (mentre il condominio dal civico 7). Avente destinazione d'uso commerciale, esso insiste in un contesto ampiamente urbanizzato nell'area del Vomero del Comune di Napoli. L'intero comparto edilizio è stato edificato negli anni 50 e 60 e l'immobile è stato oggetto di istanze di condono edilizio ex L. 47/85, a cui ha fatto seguito la concessione unica edilizia in sanatoria, provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 - disposizione dirigenziale n. 27317. Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione AVV, Foglio 13, p.lla 11, sub. 59, il locale, sottoposto alla strada comunale, si sviluppa per due livelli (S2-S3), oltre un ulteriore livello (S4), quale area pertinenziale esterna. Dalla via Mario Ruta, civico n. 9, si accede, tramite un sistema di scale esterne di uso esclusivo, al primo livello (S2), caratterizzato da un'area esterna pertinenziale (circa m² 186,02), da cui si accede al locale. Accedendo all'unità immobiliare in esame, è presente un primo ambiente di circa m² 4640, destinato a ingresso reception. Da detta zona, tramite un connettivo di interpiano, si accede ad una area destinata a privé, di circa m² 33,39, prospiciente alla sala principale posto al piano S3, mediante una vetrata panoramica. Dalla zona privé, si accede ad una vanella esterna, di circa m² 30,78. Dal connettivo di interpiano S2, si accede: ad un corridoio che consente l'accesso ad un'area servizi igienici (avente uno sviluppo metrico di circa m² 10,39); al connettivo interno che mette in comunicazione detto piano con il piano S3. Lungo la direttrice di discesa della scala interna, a sinistra e destra, si sviluppano i locali servizi igienici del piano S4, rispettivamente di circa m² 6,74 e 18,58, mentre, frontalmente, si accede alla sala principale del piano S4. Detta sala si sviluppa a tutt'altezza. La sala del piano S4 è connessa con l'esterno con due uscite di emergenza. Dalla sala principale si accede ad un'area servizi che consta di un disimpegno e di due locali, il tutto per circa m² 69,26, oltre un locale deposito, di circa m² 12,92. L'area S4 è rappresentata da una area pertinenziale, definibile quale area residuale della particella catastale d'origine. Sono state accertate difformità in parte sanabili.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 11, Sub. 59, Zc. 6, Categoria D6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100/1000) Destinazione urbanistica: L'immobile, censito al N.C.T. del Comune di Napoli al Foglio 128, p.lla 10, è posto a confine con area assoggettata al vincolo art. 142 del D.Lgs. 42/2004, al vincolo del Parco Metropolitan Zona C - sottozona Fa. Nello specifico i predetti vincoli incidono sull'area pertinenziale posta a valle ed identificata come piano S4 della planimetria catastale. L'intera area ricade nel cono di atterraggio definito dalla servitù dell'aeronautica. L'intera area ricade in zona B - Sottozona Bb - espansione recente, del vigente P.R.G., ai sensi degli art. 31 e 33, mentre, per come già precisato, la fascia pertinenziale a valle in zona F - Sottozona Fa - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa2 aree incolte. Si riporta l'estratto delle verifiche condotte sul portale urbanistico del Comune di Napoli:

Prezzo base d'asta: € 1.088.162,21

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.088.162,21

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Napoli (NA) - VIA MARIO RUTA 9, edificio U, scala U, interno U, piano S2-S3-S4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100/1000
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 11, Sub. 59, Zc. 6, Categoria D6	Superficie	469,94 mq
Stato conservativo:	L'intero fabbricato condominiale è stato edificato negli anni 50 - 60, e l'immobile oggetto di esecuzione, inizialmente destinato ad area deposito, risulta oggi adibito a locale commerciale, in virtù della concessione edilizia in sanatoria, giusto provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317. L'unità immobiliare si presenta in discreto stato conservativo se pur chiuso e non utilizzato da anni. In termini strutturali l'intero fabbricato si costituisce di un sistema costruttivo in cemento armato con orizzontamenti (solai) del tipo latero cementizio. Il connettivo interno è del tipo a riporto in muratura, così come il sistema di scale che consente l'accesso dalla strada comunale. Le scale d'emergenza esterne sono in acciaio. Le chiusure perimetrali (tompagni) sono in misto laterizio e pietra di Tufo giallo. In termini rifinitori, il locale commerciale presenta materiali correnti di discreta fattura bisognosa di interventi di manutenzione ordinaria. Sono stati rilevati alcuni problemi infiltrativi oggi risolti. Gli impianti sono privi di certificazioni e necessitano di una revisione con adeguamento normativo. I bagni necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e riparazione di carattere ordinario. Non è stato possibile acquisire alcun certificato di collaudo statico per le scale d'emergenza in acciaio e certificati similari per il fabbricato in cui insiste il bene. Analogamente non è stato possibile acquisire alcuna certificazione energetica e certificato di agibilità valido e corrente, viste le difformità riscontrate.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è posta ai piani inferiori di un fabbricato condominiale avente destinazione d'uso prevalente residenziale, accessibile dalla via Mario Ruta n. 9 (mentre il condominio dal civico 7). Avente destinazione d'uso commerciale, esso insiste in un contesto ampiamente urbanizzato nell'area del Vomero del Comune di Napoli. L'intero comparto edilizio è stato edificato negli anni 50 e 60 e l'immobile è stato oggetto di istanze di condono edilizio ex L. 47/85, a cui ha fatto seguito la concessione unica edilizia in sanatoria, provvedimento n. 114249 del 22/02/2011 – disposizione dirigenziale n. 27317. Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione AVV, Foglio 13, p.lla 11, sub. 59, il locale, sottoposto alla strada comunale, si sviluppa per due livelli (S2-S3), oltre un ulteriore livello (S4), quale area pertinenziale esterna. Dalla via Mario Ruta, civico n. 9, si accede, tramite un sistema di scale esterne di uso esclusivo, al primo livello (S2), caratterizzato da un'area esterna pertinenziale (circa m ² 186,02), da cui si accede al locale. Accedendo all'unità immobiliare in esame, è presente un primo ambiente di circa m ² 4640, destinato a ingresso reception. Da detta zona, tramite un connettivo di interpiano, si accede ad una area destinata a privé, di circa m ² 33,39, prospiciente alla sala principale posta al piano S3, mediante una vetrata panoramica. Dalla zona privé, si accede ad una vanella esterna, di circa m ² 30,78. Dal connettivo di interpiano S2, si accede: ad un corridoio che consente l'accesso ad un'area servizi igienici (avente uno sviluppo metrico di circa m ² 10,39); al connettivo interno che mette in comunicazione detto piano con il piano S3. Lungo la direttrice di discesa della scala interna, a sinistra e destra, si sviluppano i locali servizi igienici del piano S4, rispettivamente di circa m ² 6,74 e 18,58, mentre, frontalmente, si accede alla sala principale del piano S4. Detta sala si sviluppa a tutt'altezza. La sala del piano S4 è connessa con l'esterno con due uscite di emergenza. Dalla sala principale si accede ad un'area servizi che consta di un disimpegno e di due locali, il tutto per circa m ² 69,26, oltre un locale deposito, di circa m ² 12,92. L'area S4 è rappresentata da una area pertinenziale, definibile quale area residuale della particella catastale d'origine. Sono state accertate difformità in parte sanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

- Trascritto a NAPOLI il 01/06/2018

- Reg. gen. 15518 - Reg. part. 11839

- Quota: 75/100

- A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

- Trascritto a NAPOLI il 06/04/2023

- Reg. gen. 10342 - Reg. part. 7864

- Quota: 75/100

- A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- Formalità a carico della procedura