

# TRIBUNALE DI NAPOLI

VII Sezione Fallimentare

G.D. dott. Fabio Maffei

Curatore: dott. Agrusti

**Procedura:** Fallimento Projet Immobiliare s.r.l.

**RG: 253/2016**

## **Immobili oggetto di perizia siti in Napoli:**

- *Immobili sottotetto non abitativi costituenti gran parte del quinto ed ultimo piano del plesso edilizio racchiuso tra Via Filippo Agresti, Via Giuseppe Ricciardi, Via S. Cosmo a porta Nolana e via Silvio Spaventa. Il tutto accatastato al mappale 97 sez. MER Foglio 3 con i sub 219-220-221-222-224 e 225*
- *Immobili sottotetto non abitativi costituenti l'intero quinto ed ultimo piano del plesso edilizio racchiuso tra Via Giuseppe Pica, Via Giuseppe Ricciardi e Via Filippo Agresti e Via Silvio Spaventa. Il tutto accatastato al mappale 98 sez. MER Foglio 3 con i sub 131-132-133-134-135-136-37-138 e 139*
- *Immobili sottotetto non abitativi costituenti l'intero quinto ed ultimo piano del plesso edilizio racchiuso tra Piazza Garibaldi, Via Giuseppe Ricciardi, Via Filippo Agresti e Via Silvio Spaventa. Il tutto accatastato al mappale 99 sez. MER Foglio 3 con i sub 108-109-110 e 111)*
- *Immobile sottotetto non abitativo costituente gran parte del quinto ed ultimo piano del plesso edilizio racchiuso tra via Giuseppe Pica, Via Castromediano, Via Filippo Agresti e via Giuseppe Ricciardi. Accatastato come mappale 103 sez. MER Foglio 3 sub 164*
- *Immobili a destinazione abitativa, costituenti gran parte del quinto ed ultimo piano del plesso edilizio racchiuso tra Via Lorenzi, Piazzetta e Via Pietro Giannone e Corso Garibaldi. Il tutto accatastato al mappale 129 sez. VIC Foglio 10 con i sub 47-48-49-50-51 e 52*
- *Immobile sottotetto non abitativo, costituente parte del quinto ed ultimo piano del plesso edilizio racchiuso tra Via Michele Morelli, Corso Garibaldi, Via Francesco De Geronimo e Piazzetta Stella Mattutina. Accatastato con il mappale 237 sub 48 sez. VIC Foglio 10*

## RELAZIONE DI CTU

**CTU:** geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli

tel 081-18752994 fax 081-19737975

email aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it

Il sottoscritto geometra Aldo Dacomo, libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri Provincia di Napoli al n. 4963, studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, Valutatore Immobiliare certificato dalla INACHECK con certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0228-2017, in possesso dei requisiti previsti dalla norma UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016, socio tesserato della GEO.Val (Geometri Valutatori Esperti) con tessera 2067 e della E-Valutations con tessera n. 1089, essendo stato incaricato dall'avv.to Giovanni Agrusti in qualità di curatore del Fall.to Projet Immobiliare srl, giusta autorizzazione del signor Giudice dott. Fabio Maffei, con la presente si pregia produrre la stima del più probabile valore di mercato degli immobili che venivano conferiti dalla società fallita in un Gruppo Europeo di Interesse Economico (e precisamente nella ) con due atti redatti per notar Paolo Morelli in data 22/6/2015 e 13/10/2015.

Dovuto specificare e far presente che essendo tutti i beni oggetto di stima nel possesso di terzi (il GEIE), è stato impossibile effettuare regolare sopralluogo e quindi non è stato possibile accertare l'effettivo stato conservativo come è stato impossibile determinare tutte quelle circostanze e situazioni che possono emergere esclusivamente da un esame dei luoghi (conformità alle planimetrie catastali, eventuali abusi edilizi, stato delle finiture, tipologia degli impianti, caratteristiche estrinseche ed intrinseche, etc. etc.).

Prima di procedere alla stima degli immobili in oggetto è dovuto notare, far presente e specificare che:

- Tutti gli immobili oggetto di stima sono ubicati al quinto ed ultimo piano di edifici costruiti e realizzati dal " Risanamento di Napoli " prima del 1935;
- Tutti gli immobili in oggetto, come si evince dalle planimetrie catastali recuperate presso gli uffici catastali, costituiscono delle "mansarde" avendo solai di copertura del tipo a doppia falda inclinata con altezze interne comprese tra i mt 0.50 e i mt 3.60;
- La gran parte degli immobili oggetto di stima non sono abitabili e non posseggono (*nello stato e condizione in cui presumibilmente si trovano – circostanza basata dalle planimetrie catastali*) le capacità di un uso diverso e difforme da quello cui destinato, non avendo finestre o prese

di aria e di luce verso l'esterno (circostanza questa legata ai plessi immobiliari di cui ai successivi Plessi Immobiliari 1 – 2 – 3 – 4 e 6)

- **Dovuto notare e considerare che gli immobili del "Plesso immobiliare 5" (gli unici immobili a destinazione abitativa della presente relazione) originariamente e fino al 2009 costituivano una unica entità catastale a destinazione NON ABITATIVA (magazzini di categoria C/2)" il cui frazionamento e trasformazione in "immobili a destinazione abitativa di categoria catastale A3 è avvenuta a seguito del rilascio di titolo edilizio (Permesso di Costruire del 2008) in ottemperanza della normativa vigente per il recupero dei sottotetti – legge Regionale 15 del 28/11/2000 e s.m.i.;**
- Effettuando notevoli ricerche presso gli archivi notarili e conservatoriali, ho potuto accertare che per plessi immobiliari limitrofi sono stati rilasciati ulteriori Permessi a Costruire finalizzati al recupero dei sottotetti (nello specifico Disposizione Dirigenziale n. 130 del 3-4-2014 per il fabbricato del Corso Garibaldi 185 catastalmente VIC/10/266);
- Le circostanze cui sopra, anche alla luce delle modifiche apportate alla LR 15/2000 con la Legge Regionale 5 del 6/5/2015, facendo ritenere plausibile una possibile trasformazione di gran parte dei sottotetti dei diversi plessi immobiliari oggetto di stima, per cui è presumibile un maggior interesse per potenziali investitori.

### **MODALITA' OPERATIVE ADOTTATE**

In considerazione della particolarità dei beni, al fine di evitare errori di soggettiva valutazione, si è optato per operare nella stima con un MCA (Market Comparison approach) di tipo improprio, corretto per situazioni e circostanze.

Con il MCA di tipo puro si ritrova il valore di un bene effettuando un raffronto di tipo tecnico ed economico tra il "sujet" ( il bene oggetto di stima) ed il "comparabile" che è un immobile similare per ubicazione, posizione e caratteristiche, immobile di cui si conoscono dati e reale prezzo di vendita; la procedura è quella di determinare il valore del sujet se fosse stato compravenduto al posto del comparabile.

Ovviamente più sono i "comparabili" e più si ha una certezza di addivenire al più probabile valore di mercato.

Il valore del "comparabile" ovviamente non può essere desunto da una proposta immobiliare o da un "annuncio immobiliare", rappresentando questo l'intenzione di massimo guadagno da parte del venditore (il valore reale è quello che avviene dopo la trattativa).

Unica fonte per determinare quindi il valore del comparabile è l'atto notarile.

Effettuate complesse ed onerose indagini presso il Catasto e presso gli archivi notarili e conservatoriali, sono riuscito a ritrovare quasi esclusivamente atti di vendita che riguardano immobili a destinazione abitativa.

In detta circostanza, sulla scorta dei dati messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, ho determinato anzitutto il rapporto esistente tra il valore medio dei "magazzini" e quello delle "abitazioni economiche" per la zona di riferimento.

L'OMI dell'Agenzia delle Entrate indica per l'anno 2017 Primo Semestre Per la Zona C23 – Corso Garibaldi – Vasto Stazione, i seguenti valori:

Abitazioni di tipo economico: minimo 1200 massimo 1800 (media 1500)

Magazzini: minimo 470 massimo 950 ( media 710 )

Percentualizzando:  $( 710 * 100 ) / 1500 = 47\%$

La circostanza poi che i "magazzini" in oggetto in realtà sono delle mansarde, con copertura inclinata, *presumibilmente* con struttura portante del tetto " a vista " e privi di ogni coibentazione; detta circostanza porta a considerare un ulteriore abbattimento del valore di detta percentuale per un ulteriore 10%.

Ciò anche per sopperire a compensare eventuali vizi non visibili in considerazione della impossibilità di accedere agli immobili in oggetto.

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni risultanti dalla consultazione dei RR.II.

**TRASCRIZIONE** del 29/12/2006 RP 27067 RG 59557 compravendita per notar Giuseppe Cioffi del 20/12/2006 e **rettifica** sempre per notar Cioffi del 25/7/2007 trascritto il 3/8/2007 RP 16545 RG 34686 con cui la “ ” ha venduto diverse consistenze immobiliari, tra cui parte dei beni andati a formare quelli della presente consulenza, alla SOLIDO spa:

- MER Foglio 3 Plla 97 sub 219-220-221-222-224 e 225 (Plesso 1)
- MER Foglio 3 Plla 98 sub131-132-133-134-135-136-137-138-139 (Plesso 2)
- MER Foglio 3 Plla 99 sub108-109-110-111 (plesso 3)
- MER Foglio 3 Plla 103 sub 164 (plesso 4)
- VIC Foglio 10 Plla 129 sub 46 (successivamente frazionato - plesso 5)
- VIC Foglio 10 Plla 237 sub 48 (plesso 6)

**TRASCRIZIONE** del 11/1/2007 RP 718 RG 1062 compravendita per notar Giuseppe Cioffi del 20/12/2006 e **rettifica** sempre per notar Cioffi del 25/7/2007 trascritto il 3/8/2007 RP 16546 RG 34687 per cui la ha venduto alla diverse consistenze immobiliari tra cui gli immobili andati a conformare quelli della presente consulenza e di cui sopra. Con la rettifica viene chiarito che la vendita comprende anche la copertura..

**ISCRIZIONE CONTRO** del 11/01/2007 RP 718 RG 59557 gravante su diversi immobili per Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento – **Iscrizione cancellata con annotazione n. 6476 del 14/11/2008**

**ISCRIZIONE CONTRO** del 22/1/2008 RP 423 RG 2382 – Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo condizionato della durata di 25 anni per un capitale di € 6'900'000,00 concesso da Banca di Roma a e gravante su diversi immobili tra cui:

- Sez. VIC foglio 10 Particella 237 sub 48

**Con Annotazione del 23/02/201 RP 681 RG 4949 trascritta per notar Falconio Diomede avveniva restrizione per il bene in oggetto.**

**ISCRIZIONE CONTRO** del 3/3/2009 RP 2074 RG 12974 – Ipoteca Volontaria a garanzia di finanziamento gravante su diversi immobili.:

**PER DETTA ISCRIZIONE RISULTA CANCELLAZIONE TOTALE (evincibile dal sintetico) con comunicazione n. 10766 del 12/4/2016 – Estinzione totale avvenuta in data 12/4/2016**



**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 02/07/2015 - RP 11818 RG 15106 – Atto per notar Paolo Morelli Rep. 132465/27327 del 25/06/2015 con cui viene mutata la denominazione sociale da Projet Immobiliare srl in Projet srl

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/07/2015 - RP 13161 RG 16905 - Atto redatto per notar Paolo Morelli in data 22/06/2015 con Rep. 132455/27322 - Conferimento di immobili in una G.E.I.E. – Con detto atto la Projet Immobiliare s.r.l. Conferisce alla  
i seguenti immobili:

- sez. MER Foglio 3 Particella 97 subalterni 219 – 220 – 221 -222 – 224 – 225;
- sez. MER Foglio 3 Particella 98 subalterni 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 139;
- sez. MER Foglio 3 Particella 99 subalterni 108 – 109 -110 – 111;
- sez. MER Foglio 3 Particella 103 subalterno 164
- sez. VIC Foglio 10 Particella 237 subalterno 48

sez. VIC Foglio 10 Particella 129 subalterno 46 ( successivamente all’acquisto sarà frazionato e dalla soppressione nasceranno i sub 47 – 48 – 49 – 50 -51 -52 a destinazione abitativa) - Prezzo di vendita Euro 950’000

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/07/2015 - RP 13278 RG 17060 – a favore del CONDOMINIO DI VIA PICA 28 / VIA RICCIARDI 23 in Napoli - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nascente da atto GIUDIZIARIO Rep. 12654/2015 del 15/06/2015 gravante sugli immobili:

- sez. MER Foglio 3 Particella 103 sub 164;
- sez. MER Foglio 3 Particella 99 sub 108;
- sez. MER Foglio 3 Particella 99 sub 109;
- sez. MER Foglio 3 Particella 99 sub 110;
- sez. MER Foglio 3 Particella 99 sub 111;

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/11/2015 - RP 19445 RG 25200 – Atto redatto per notar Paolo Morelli in data 13/10/2015 con Rep. 132975/27634 - Conferimento di immobili in una G.E.I.E. – Con detto atto la Projet Immobiliare srl conferisce alla  
i seguenti appartamenti tutti ubicati in Napoli alla Via Giuseppe Garibaldi n. 234 piano quinto che vengono individuati catastalmente come:  
Sez VIC Foglio 10 particella 129 sub 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 -

Alla luce di quanto sopra restano gravare tuttora le seguenti iscrizioni sui relativi immobili:

<b>IMMOBILI</b>	<b>TITOLO</b>
<p>PLESSO 5 VIC/10/129 sub 47-48-49-50-51-52 (nascenti dalla trasformazione e frazionamento dell'originario sub 46):</p> <p>PLESSO 6 VIC/10/237 sub 48</p>	<p><b>ISCRIZIONE CONTRO</b> del 19/01/2011 - RP 183 RG 1358 a favore del BANCO MONTE PASCHI DI SIENA Nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di 15 anni – per un capitale di <b>Euro 650'000,00</b> – Atto per notar Falconio Diomede Rep. 10257/4796</p>
<p>PLESSO 6 VIC/10/237 sub 48</p>	<p><b>ISCRIZIONE CONTRO</b> del 19/05/2014 - RP 1185 RG 15419 IPOTERCA GIUDIZIALE a favore del Condominio di Corso Garibaldi 196 in Napoli derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di Euro 3'556,19 - Atto Giudiziario emesso dall'Ufficio Giudice di pace di Napoli rep. 4360 del 08/05/2013</p>

e risultano pendere i seguenti pignoramenti:

<b>IMMOBILI</b>	<b>TITOLO</b>
<p>PLESSO 2 MER/3/98 sub 131-132-133-134-135-136-137-138-139</p>	<p><b>TRASCRIZIONE CONTRO</b> del 26/07/2012 - RP 15071 RG 20074 – a favore del Condominio di Via Spaventa 27/Via Pica 18/Via Ricciardi 28 in Napoli - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto GIUDIZIARIO Rep. 10911 del 19/04/2012</p>
<p>PLESSO 3 MER/3/99 sub 108 – 109 – 110 – 111;</p> <p>PLESSO 4 MER/3103 sub 164;</p>	<p><b>TRASCRIZIONE CONTRO</b> del 04/07/2014 - RP 13360 RG 19620 – a favore del Condominio di Via Pica n. 48/ Via Ricciardi n. 23 in Napoli – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nascente da atto Giudiziario Rep. 18178 del 11/06/2014</p>
<p>PLESSO 3 MER/3/99 sub 108 – 109 – 110 - 111;</p> <p>PLESSO 4 MER/3/103 sub 164;</p>	<p><b>TRASCRIZIONE CONTRO</b> del 21/07/2015 - RP 13278 RG 17060 – a favore del CONDOMINIO DI VIA PICA 28 / VIA RICCIARDI 23 in Napoli - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nascente da atto GIUDIZIARIO Rep. 12654/2015 del 15/06/2015:</p>



## **PLESSO IMMOBILIARE 1 – MERCATO 3 – PLLA 97**

*Ubicazione e contesto sociale:*

Comune: **NAPOLI**

Quartiere Mercato – Municipalità 2



Ubicazione:

Area compresa tra:

- Via Filippo Agresti (a Nord)
- Via Giuseppe Ricciardi (a Est)
- Ferrovia Circumvesuviana (a sud est)
- Via S. Cosmo a porta Nolana (a sud ovest)
- Via Silvio Spaventa (a ovest)

Gli immobili oggetto di stima costituiscono quasi tutto il quinto ed ultimo livello del fabbricato in questione ( una piccola porzione appartenente a terzi) che viene generalmente denominato come " Isolato 302 "

### **Dati catastali: Sezione MER Foglio 3 Particella 97**

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	mq	catastali
219	C2	4	Via S. Cosmo P. Nolana, 37 - Via F. Agresti, 8 - Via S Spaventa, 51	936	1182
220	C2	5	Via S. Cosmo P. Nolana, 37	261	333
221	C2	6	Via S. Cosmo P. Nolana, 37	168	209
222	C2	6	Via Silvio Spaventa, 51	150	187
224	C2	6	Via Silvio Spaventa, 51	154	184
225	C2	6	Via Giuseppe Pica, 18	156	204



Descrizione della parte comune:

Fabbricato di edilizia popolare realizzato prima del 1939, sviluppantesi su cinque livelli oltre al piano terra.

Zona di edilizia popolare con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Discreto interesse per potenziali investitori.

Titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla PROJET IMMOBILIARE srl a seguito di atto di compravendita redatto per notar Diomede Falconio del 27/12/2010 registrato a Napoli il 17/1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei RRII il 19/1/2011 con RG 1357 e RP 1050 – vende la società . Nell’atto di vendita, nella trascrizione e nelle relative volture catastali la Projet Immobiliare srl viene erroneamente indicata come Project Immobiliare srl

Parti comuni e regolamento di condominio

Edificio con struttura portante in muratura, a sagoma irregolare, posto a confine con la ferrovia Circumvesuviana.

Il regolamento di Condominio, redatto per notar Paolo Morelli del 6/4/2004 con repertorio 99831/13072, è stato Trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 20/4/2004 RG 10521 RP 6708.

Dalla lettura di detto atto non si evincono obblighi per l'uso dei sottotetti.

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insediamenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale -

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base otto-novecentesca originaria di ristrutturazione a corte:

Ambito PUA: Ambito 23 – Mura orientali – Articolo 154

Vincolo archeologico: area di interesse archeologico

Fascia di rispetto ferrovie: Parte dell'area vi ricade

Descrizione degli immobili:

Trattasi di locali sottotetto, non abitabili, accatastati come C2 "Deposito".

Per l'andamento della falda inclinata della copertura gli stessi assumono altezze interne utili comprese tra i mt. 0.40 e i mt. 2.85

Sub	Superficie in mq	Caratteristiche varie	Altezza		Esposizione
			min	max	
219	936	---	0.50	2.46	N-W-S
220	261	Presenza di terrazzo a livello con affaccio sulla ferrovia	0.40	2.55	E-SE
221	168		0.40	2.62	SW-SE
222	150		0.80	2.62	SW
224	154	Presenza di terrazzo a livello con affaccio su cortile interno	0.50	0.45	interna
225	156		0.50	2.45	interna

La superficie cui sopra viene desunta dalle visure catastali; dovuto far presente e specificare che le superfici catastali **non** considerano le porzioni aventi altezza inferiore al mt. 1.50.

Valori medi riscontrati:

Valori medi riscontrati per MCA (ritrovati solo atti per immobili a destinazione abitativa) per fabbricato in oggetto:

1. Atto notar Orsi Raffaele del 29/6/2017 rep. 122896 racc. 79590 trascritto il 11/07/2017 RP 14610 RG 149298: Appartamento Via Filippo Agresti n. 8 piano terzo (MER/3/97/103) di mq. 110 esposizione Nord – Sud – prezzo vendita Euro 140'0000 ( al mq: Euro 1272)
2. Atto notar Del Genio Felice del 29/6/2017 rep. 3397 racc. 2110 trascritto il 5/07/2017 RP 14033 RG 18555: Appartamento Via Silvio Spaventa n. 51 piano primo (MER/3/97/148) di mq. 112 esposizione Sud Ovest – prezzo vendita Euro 145'0000 ( al mq euro 1294)
3. Atto notar Sorgenti degli Uberti Luigi del 9/6/2017 rep. 35124 racc. 19587 trascritto il 14/06/2017 RP 12243 RG 16200: Appartamento Via Filippo Agresti n. 22 piano primo (MER/3/97/61) di mq. 116 esposizione Nord – prezzo vendita Euro 190'0000 (al mq. euro 1637)

Valore medio al mq. per abitazione nel fabbricato Euro 1401 (leggermente inferiore al valore medio indicato dall'OMI)\*.

Valore medio al mq. rapportato a " magazzini" : E 1401 \* 37% = Euro 658,47

Determinazione del più probabile valore immobiliare degli immobili in oggetto:

Sub	Superficie in mq	Prezzo medio al mq	
219	936	X Euro 518,37	Euro 485'194,00
220	261	X Euro 518,37	Euro 135'295,00
221	168	X Euro 518,37	Euro 87'086,00
222	150	X Euro 518,37	Euro 77'756,00
224	154	X Euro 518,37	Euro 79'829,00
225	156	X Euro 518,37	Euro 80'866,00

Superficie totale dei sottotetti in questione: mq. 1825

Valore complessivo prudenziale: Euro 946'026,00 +/- 10%



## **PLESSO IMMOBILIARE 2 – MERCATO 3 – PLLA 98**

*Ubicazione e contesto sociale:*

Comune: **NAPOLI**

Quartiere Mercato – Municipalità 2



Ubicazione:

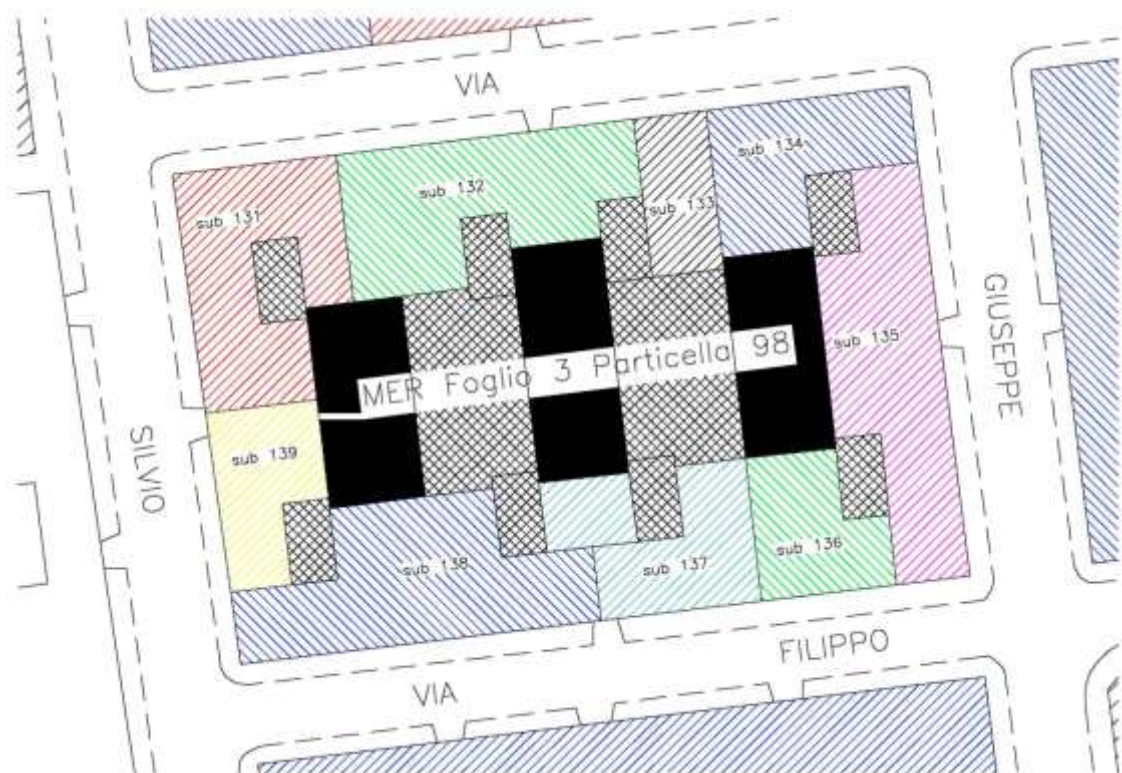
Area compresa tra:

- Via Filippo Pica (a Nord)
- Via Giuseppe Ricciardi (a Est)
- Via Filippo Agresti (a sud)
- Via Silvio Spaventa (a ovest)

Gli immobili oggetto di stima costituiscono tutto il quinto ed ultimo livello del fabbricato in questione che viene generalmente denominato come " Isolato 299"

*Dati catastali: Sezione MER Foglio 3 Particella 98*

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	mq	catastali
131	C2	5	Via Silvio Spaventa, 27	136	152
132	C2	5	Via Giuseppe Pica, 18	109	119
133	C2	6	Via Giuseppe Pica, 18	53	58
134	C2	6	Via Giuseppe Ricciardi, 28	73	81
135	C2	5	Via Giuseppe Ricciardi, 28	120	135
136	C2	6	Via Giuseppe Ricciardi, 28	63	69
137	C2	6	Via Giuseppe Pica, 18	94	99
138	C2	5	Via Giuseppe Pica, 18	159	174
139	C2	6	Via Silvio Spaventa, 27	51	55



Descrizione della parte comune:

Fabbricato di edilizia popolare realizzato prima del 1939, sviluppantesi su cinque livelli oltre al piano terra.

Zona di edilizia popolare con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Discreto interesse per potenziali investitori.

Titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla PROJET IMMOBILIARE srl a seguito di atto di compravendita redatto per notar Diomede Falconio del 27/12/2010 registrato a Napoli il 17/1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei RRII il 19/1/2011 con RG 1357 e RP 1050 – vende la società \_\_\_\_\_ Nell’atto di vendita, nella trascrizione e nelle relative volture catastali la Projet Immobiliare srl viene erroneamente indicata come Project Immobiliare srl

Parti comuni e regolamento di condominio

Edificio con struttura portante in muratura, a sagoma regolare, pressoché rettangolare.

Il regolamento di Condominio, redatto per notar Giuseppe Cioffi del 10/11/2003 con repertorio 15457/5493, è stato Trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 10/12/2003 RG 29851 RP 19008.

Dalla lettura di detto atto non si evincono obblighi per l'uso dei sottotetti.

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale)

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insediamenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base otto-novecentesca originaria di ristrutturazione a corte

Vincolo archeologico: **Articolo 58**

Descrizione degli immobili:

Trattasi di locali sottotetto, non abitabili, accatastati come C2 "Deposito".

Per l'andamento della falda inclinata della copertura gli stessi assumono altezze interne utili comprese tra i mt. 0.40 e i mt. 2.85

Sub	Superficie in mq	Caratteristiche varie	Altezza		Esposizione
			min	max	
131	136	---	0.40	2.85	Nord- Est
132	109	Doppio Ingresso - scala B e C	0.40	2.85	Nord
133	53		0.40	2.85	Nord
134	73		0.40	2.85	Nord - Est
135	120	Doppio Ingresso - scala D e E	0.40	2.85	Est
136	63		0.40	2.85	Sud
137	94	Terrazzo annesso	0.40	2.85	Sud
138	159	Doppio Ingresso - scala G e H	0.40	2.85	Sud
139	51		0.40	2.85	Ovest

La superficie cui sopra viene desunta dalle visure catastali; dovuto far presente e specificare che **le superfici catastali non considerano le porzioni aventi altezza inferiore al mt. 1.50.**

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Alla luce delle indagini ipocatastali di cui alle pagine 5-6-7 ed 8 della presente relazione sugli immobili in oggetto si evince che sugli immobili in oggetto gravano tuttora le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/07/2012 - RP 15071 RG 20074 – a favore del Condominio di Via Spaventa 27/Via Pica 18/Via Ricciardi 28 in Napoli - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto GIUDIZIARIO Rep. 10911 del 19/04/2012

Stima

La stima viene redatta considerando libero da pesi e da vincoli l'immobile in oggetto.

Al valore, che viene determinato per comparazione diretta con immobili insistenti nel medesimo fabbricato, necessita detrarre il valore del debito residuo esistente, purtroppo non evincibile dal titolo di pignoramento recuperato presso le conservatorie.

Valori medi riscontrati:

Valori medi riscontrati per MCA (ritrovati solo atti per immobili a destinazione abitativa) per fabbricato in oggetto:

1. Atto notar Orsi Raffaele del 14/6/2017 rep. 122730 racc. 79439 trascritto il 23/06/2017 RP 13003 RG 17234: Appartamento Via Giuseppe Pica n. 18 piano terzo (MER/3/98/69) di mq. 131 esposizione Sud –prezzo vendita Euro 180'000,00 (al mq: Euro 1374)
2. Atto notar Scarnecchia Paolo del 12/6/2017 rep. 64669 racc. 22351 trascritto il 22/6/2017 RP 12900 RG 17105: Appartamento Via Giuseppe Ricciardi n. 28 piano quarto (MER/3/98/29) di mq. 181 – prezzo vendita Euro 260'0000 ( al mq 1436)
3. Atto notar Valentino Concetta del 25/11/2016 rep. 23957 racc. 15234 trascritto il 2/12/2016 RP 31372 RG 23666: Appartamento Via Giuseppe Ricciardi n. 28 piano quarto (MER/3/98/38) di mq. 182 esposizione sud – prezzo vendita Euro 190'0000 (al mq euro 1043)

Valore medio al mq. per abitazione nel fabbricato Euro 1284,00 (leggermente inferiore al valore medio indicato dall'OMI)



Valore medio al mq. rapportato a " magazzini" :  $E 1284 * 37\% = \text{Euro } 475,08$

Determinazione del più probabile valore immobiliare degli immobili in oggetto:

Sub	Superficie in mq	Prezzo medio al mq	
131	136	X Euro 475,08	Euro 64'611,00
132	109	X Euro 475,08	Euro 51'784,00
133	53	X Euro 475,08	Euro 25'179,00
134	73	X Euro 475,08	Euro 34'681,00
135	120	X Euro 475,08	Euro 57'010,00
136	63	X Euro 475,08	Euro 29'930,00
137	94	X Euro 475,08	Euro 44'658,00
138	159	X Euro 475,08	Euro 75'538,00
139	51	X Euro 475,08	Euro 24'199,00

Superficie totale dei sottotetti in questione: mq. 858

Valore complessivo prudenziale: Euro 407'620,00 +/- 10%

## **PLESSO IMMOBILIARE 3 – MERCATO 3 – PLLA 99**

*Ubicazione e contesto sociale:*

Comune: **NAPOLI**

Quartiere Mercato – Municipalità 2



Ubicazione:

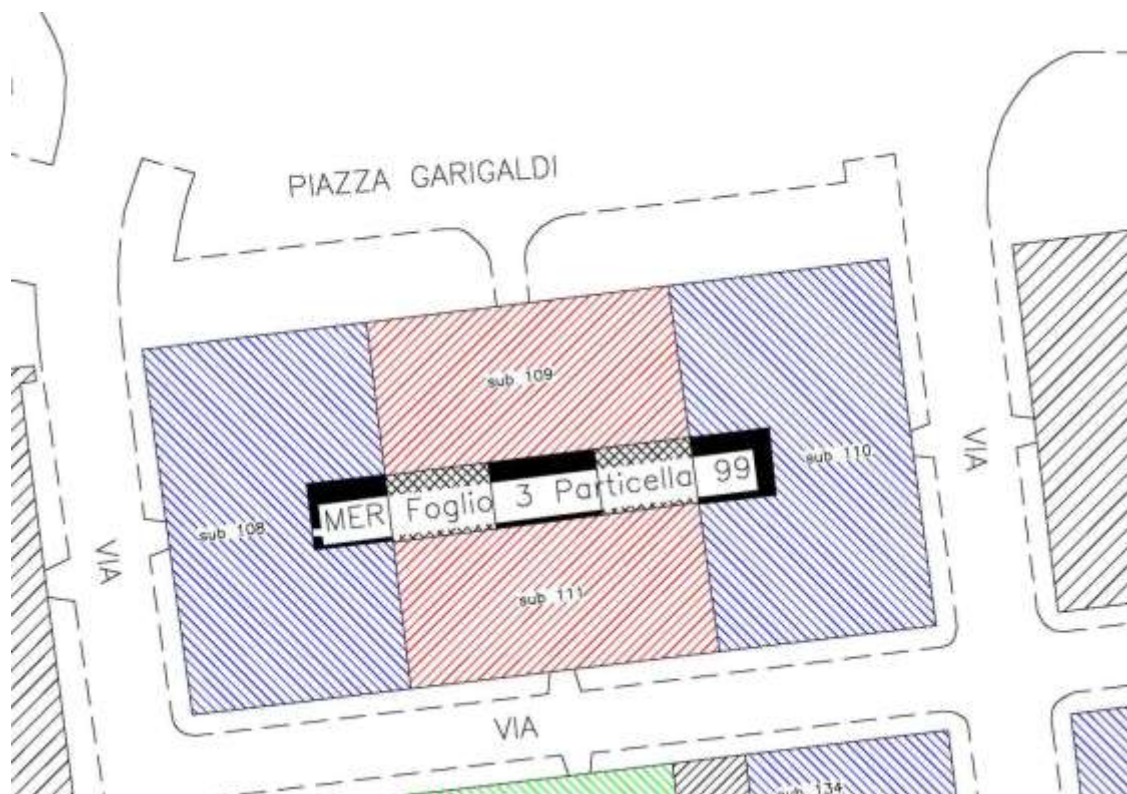
Area compresa tra:

- Piazza Garibaldi (a nord)
- Via Giuseppe Ricciardi (a Est)
- Via Giuserppe Pica (a sud)
- Via Silvio Spaventa (a ovest)

Gli immobili oggetto di stima costituiscono tutto il quinto ed ultimo livello del fabbricato in questione che viene generalmente denominato come " Isolato 295 "

*Dati catastali: Sezione MER Foglio 3 Particella 99*

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	mq	catastali
108	C2	5	Via Silvio Spaventa, 9	361	455
109	C2	5	Piazza Garibaldi 118	252	378
110	C2	5	Via Giuseppe Ricciardi, 10	377	468
111	C2	5	Piazza Garibaldi, 118	252	376



Descrizione della parte comune:

Fabbricato di edilizia popolare realizzato prima del 1939, sviluppantesi su cinque livelli oltre al piano terra.

Zona di edilizia popolare con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Discreto interesse per potenziali investitori.

Titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla PROJET IMMOBILIARE srl a seguito di atto di compravendita redatto per notar Diomede Falconio del 27/12/2010 registrato a Napoli il 17/1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei RRII il 19/1/2011 con RG 1357 e RP 1050 – vende la società . Nell'atto di vendita, nella trascrizione e nelle relative volture catastali la Projet Immobiliare srl viene erroneamente indicata come Project Immobiliare srl

Parti comuni e regolamento di condominio

Edificio con struttura portante in muratura, a sagoma regolare, pressoché rettangolare.

Il regolamento di Condominio, redatto per notar Giuseppe Cioffi del 25/03/2003 con repertorio 12236/4486, è stato Trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 12/3/2003 RG 12236 RP 4486.

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale)

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insedimenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale -

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base otto-novecentesca originaria di ristrutturazione a corte

Vincolo archeologico: **Articolo 58**

Descrizione degli immobili:

Trattasi di locali sottotetto, non abitabili, accatastati come C2 "Deposito". Per l'andamento della falda inclinata della copertura gli stessi assumono altezze interne utili comprese tra i mt. 0.50 e i mt. 2.85

Sub	Superficie in mq	Caratteristiche varie	Altezza		Esposizione
			min	max	
108	361	Doppio Ingresso - scala H e A	0.50	2.85	Nord- Ovest Sud
109	252	Doppio Ingresso - scala B e C	0.50	2.85	Nord
110	377	Doppio Ingresso - scala D e E	0.50	2.85	Nord-Est-Sud
111	252		0.50	2.85	Sud

La superficie cui sopra viene desunta dalle visure catastali; dovuto far presente e specificare che **le superfici catastali non considerano le porzioni aventi altezza inferiore al mt. 1.50.**

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Alla luce delle indagini ipocatastali di cui alle pagine 5-6-7 ed 8 della presente relazione sugli immobili in oggetto si evince che sugli immobili in oggetto gravano tuttora le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/07/2015- RP 13278 RG 17060 – a favore del Condominio di Via Pica 28/Via Ricciardi 23 in Napoli - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto GIUDIZIARIO Rep. 12654 del 15/06/2015 (pignorati unitamente all'immobile del successivo plesso 4)
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/07/2014 - RP 13360 RG 19620 – a favore del Condominio di Via Pica n. 48/ Via Ricciardi n. 23 in Napoli – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nascente da atto Giudiziario Rep. 18178 del 11/06/2014 (pignorati unitamente all'immobile del successivo plesso 4)

### Stima

La stima viene redatta considerando libero da pesi e da vincoli l'immobile in oggetto.

Al valore, che viene determinato per comparazione diretta con immobili insistenti nel medesimo fabbricato, necessita detrarre il valore del debito residuo esistente, purtroppo non evincibile dal titolo di pignoramento recuperato presso le conservatorie.

### Valori medi riscontrati:

Valori medi riscontrati per MCA (ritrovati solo atti per immobili a destinazione abitativa) per fabbricato in oggetto:

1. Atto notar Bottino Francesca del 13/3/2017 rep. 2024 racc. 1409 trascritto il 17/03/2017 RP 5380 RG 7178: Appartamento Piazza Garibaldi 118 piano terzo (MER/3/99/75) di mq. 134 esposizione Sud – prezzo vendita Euro 220'000,00 (al mq: Euro 1641)
2. Atto notar Trinchillo Maria Paola del 21/4/2016 rep. 895 racc. 495 trascritto il 18/5/2016 RP 10330 RG 13478: Appartamento in Piazza Garibaldi n. 118 piano terzo (MER/3/99/102) di mq. 113 – prezzo vendita Euro 300'0000 ( al mq 2654)

In considerazione che il fabbricato in oggetto, pur avendo fronte principale sulla Piazza Garibaldi, ha seconda esposizione ed ingressi secondari dalle strade retrostanti di cui i valori sono evidentemente inferiori, si determina il valore mediando la media dei valori cui sopra con quella di cui al plesso precedente.

Per cui, il valore medio per abitazione nel fabbricato si attesta in Euro 1715 (valore di poco superiore al valore medio indicato dall'OMI) giustificato dalla particolare posizione del fabbricato, prospettante piazza Garibaldi.

Valore medio al mq. rapportato a "magazzini" : E 1715 \* 37% = Euro 634,55

Determinazione del più probabile valore immobiliare degli immobili in oggetto:

Sub	Superficie in mq	Prezzo medio al mq	
108	361	X Euro 634,55	Euro 229'073,00
109	252	X Euro 634,55	Euro 159'907,00
110	377	X Euro 634,55	Euro 239'225,00
111	252	X Euro 634,55	Euro 159'907,00

Superficie totale dei sottotetti in questione: mq. 1242

Valore complessivo prudenziale: €uro 788'112,00 +/- 10%



## **PLESSO IMMOBILIARE 4 – MERCATO 3 – PLLA 103**

*Ubicazione e contesto sociale:*

Comune: **NAPOLI**

Quartiere Mercato – Municipalità 2



Ubicazione:

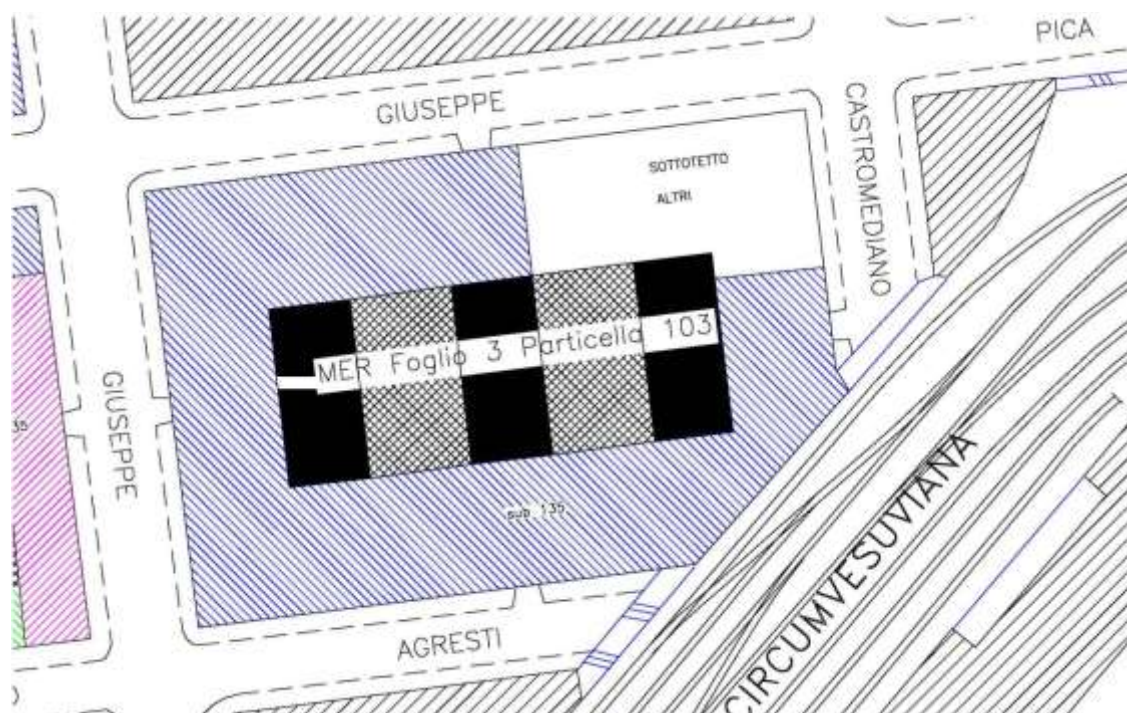
Area compresa tra:

- Via Giuseppe Pica (a nord)
- Via Castromediano (a Est)
- Ferrovia Circumvesuviana (a sud est)
- Via Filippo Agresti (a sud)
- Via Silvio Ricciardi (a ovest)

Gli immobili oggetto di stima costituiscono parte del quinto ed ultimo livello del fabbricato in questione che viene generalmente denominato come " Isolato 300 "

*Dati catastali: Sezione MER Foglio 3 Particella 103*

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	mq	catastali
135	C2	5	Via Giuseppe Pica, 48	1244	1483



Descrizione della parte comune:

Fabbricato di edilizia popolare realizzato prima del 1939, sviluppatosi su cinque livelli oltre al piano terra.

Zona di edilizia popolare con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Discreto interesse per potenziali investitori.

Titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla PROJET IMMOBILIARE srl a seguito di atto di compravendita redatto per notar Diomede Falconio del 27/12/2010 registrato a Napoli il 17/1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei RRI il 19/1/2011 con RG 1357 e RP 1050 – vende la società . Nell'atto di vendita, nella trascrizione e nelle relative volture catastali la Projet Immobiliare srl viene erroneamente indicata come Project Immobiliare srl

Parti comuni e regolamento di condominio

Il regolamento di Condominio, redatto per notar Giuseppe Cioffi del 31/03/2003 con repertorio 12679/4619, è stato Trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 11/4/2003 RG 8746 RP 4619.



PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale)

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insediamenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base otto-novecentesca originaria di ristrutturazione a corte

Vincolo archeologico: area di interesse archeologico

Fascia di rispetto ferrovie: Parte dell'area vi ricade

Descrizione degli immobili:

Trattasi di locale sottotetto, non abitabile, accatastato come C2 "Deposito".

Per l'andamento della falda inclinata della copertura le altezze interne utili sono comprese tra i mt. 0.55 e i mt. 2.65

Sub	Superficie in mq	Caratteristiche varie	Altezza		Esposizione
			min	max	
135	1244		0.55	2.65	

La superficie cui sopra viene desunta dalle visure catastali; dovuto far presente e specificare che **le superfici catastali non considerano le porzioni aventi altezza inferiore al mt. 1.50.**

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Alla luce delle indagini ipocatastali di cui alle pagine 5-6-7 ed 8 della presente relazione sugli immobili in oggetto si evince che sugli immobili in oggetto gravano tuttora le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/07/2015- RP 13278 RG 17060 – a favore del Condominio di Via Pica 28/Via Ricciardi 23 in Napoli - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto GIUDIZIARIO Rep. 12654 del 15/06/2015 (pignorati unitamente all'immobile del precedente plesso 3)
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/07/2014 - RP 13360 RG 19620 – a favore del Condominio di Via Pica n. 48/ Via Ricciardi n. 23 in Napoli – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nascente da atto Giudiziario Rep. 18178 del 11/06/2014

### Stima

La stima viene redatta considerando libero da pesi e da vincoli l'immobile in oggetto.

Al valore, che viene determinato per comparazione diretta con immobili insistenti nel medesimo fabbricato, necessita detrarre il valore del debito residuo esistente, purtroppo non evincibile dal titolo di pignoramento recuperato presso le conservatorie.

### Valori medi riscontrati:

Valori medi riscontrati per MCA (ritrovati solo atti per immobili a destinazione abitativa) per fabbricato in oggetto:

1. Atto notar Francesco Tafuri del 29/5/2017 rep. 7146 racc. 4649 trascritto il 5/06/2017 RP 11345 RG 15085: Appartamento Via Giuseppe Ricciardi 23 piano quarto (MER/3/103/30) di mq. 93 esposizione ovest (Via Ricciardi) – prezzo vendita Euro 170'000,00 (al mq: Euro 1827)
2. Atto notar Maria Luisa D'Anna del 15/9/2016 rep. 106582 racc. 44440 trascritto il 19/1/2017 RP 1099 RG 1467: Appartamento in Via Giuseppe Pica n. 48 piano primo (MER/3/103/151) di mq. 64 con affaccio verso est (Via Castromediano) e 1/15 del cantinato piano seminterrato (MER/3/103/147) di mq. 27 – prezzo vendita Euro 115'0000 ( al mq Euro 1770 )
3. Atto notar Michele Francesco Scardaccione del 14/6/2016 rep 1464 racc 990 trascritto a Napoli 1 il 15/6/2016 RP 12421 RG 16222: Appartamento in Via Giuseppe Pica n. 48 piano quarto (MER/3/103/75) di mq. 157 – con affaccio a sud sulla ferrovia circumvesuviana – prezzo vendita 144'000 (al mq. Euro 917 )

Valore medio al mq. per abitazione nel fabbricato Euro 1504 (valore in linea con il valore medio indicato dall'OMI).

Valore medio al mq. rapportato a "magazzini" :  $E 1504 * 37\% = \text{Euro } 556,48$

Determinazione del più probabile valore immobiliare degli immobili in oggetto:

Sub	Superficie in mq	Prezzo medio al mq	
135	1244	X Euro 556,48	Euro 692'261,00

Superficie totale dei sottotetti in questione: mq. 1244

Valore complessivo prudenziale: Euro 692'261,00 +/- 10%

## **PLESSO IMMOBILIARE 5 – VICARIA 10 PLLA 129**

*Ubicazione e contesto sociale:*

Comune: **NAPOLI**

Quartiere San Lorenzo – Municipalità 4



Ubicazione:

Area compresa tra:

- Via Giovanbattista Lorenzi (a nord est)
- Piazzetta Pietro Giannone (a est)
- Via Pietro Giannone (a sud )
- Corso Garibaldi (a ovest)

Gli immobili oggetto di stima costituiscono gran parte del quinto ed ultimo livello del fabbricato in questione che viene generalmente denominato come " Isolato 420

*Dati catastali: Sezione VIC Foglio 10 Particella 129*

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	vani	Mq. catastali
47	A3	2	Corso Garibaldi, 234	4,5	85
48	A3	2	Corso Garibaldi, 234	5	79
49	A3	2	Corso Garibaldi, 234	4,5	80
50	A3	2	Corso Garibaldi, 234	5	78
51	A3	2	Corso Garibaldi, 234	5,5	77
52	A3	2	Corso Garibaldi, 234	4	64



Descrizione della parte comune:

Fabbricato di edilizia popolare realizzato prima del 1939, sviluppantesi su cinque livelli oltre al piano terra.

Zona di edilizia popolare con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, a pochi metri di distanza da Piazza Carlo III.

Discreto interesse per potenziali investitori.

Titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla PROJET IMMOBILIARE srl a seguito di atto di compravendita redatto per notar Diomede Falconio del 27/12/2010 registrato a Napoli il 17/1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei RRII il 19/1/2011 con RG 1357 e RP 1050 – vendeva la società \_\_\_\_\_ Nell’atto di vendita, nella trascrizione e nelle relative volture catastali la Projet Immobiliare srl viene erroneamente indicata come Project Immobiliare srl.

Il titolo di provenienza fa riferimento ad un locale sottotetto a destinazione NON abitativa (sub 46) di categoria C2 che solo successivamente all’acquisto (novembre 2013 ) verrà variato catastalmente per frazionamento e cambio di destinazione d’uso andando a conformare gli immobili oggetto di stima.

Parti comuni e regolamento di condominio

Il regolamento di Condominio, redatto per notar Giuseppe Cioffi del 27/10/2003 rep 15274/5446, è stato Trascritto alla Conservatoria dei RRI di Napoli 1 in data 18/11/2003 RG 27743 RP 17761.

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insediamenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale -

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base otto-novecentesca originaria di ristrutturazione a corte:

Descrizione degli immobili:

Trattasi di appartamenti a destinazione abitativa, ricavati nell'ambito del sottotetto preesistente, originariamente NON a destinazione abitativa, ma trasformati in residenze a seguito di Permesso a Costruire n. 548 del 21/10/2008 (pratica 501/2007) e proroga n. 617 del 2011.

Sub	Superficie in mq	Caratteristiche varie	Altezza		Esposizione
			min	max	
47	85	Prende luce anche per finestroni che si aprono verso nord su terrazzo a livello	0.50	3.42	Nord – Est - Sud
48	79		0.50	3.42	Nord - sud
49	80		0.50	3.42	sud
50	78	Tre camere + cucina buia + bagno	0.50	3.44	Ovest
51	77	Quattro camere + cucina + bagno	0.50	3.44	Nord - Ovest
52	64	Due camere + cucina + bagno	0.50	3.44	Est

La superficie cui sopra viene desunta dalle visure catastali; dovuto far presente e specificare che **le superfici catastali non considerano le porzioni aventi altezza inferiore al mt. 1.50.**

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Alla luce delle indagini ipocatastali di cui alle pagine 5-6-7 ed 8 della presente relazione sugli immobili in oggetto si evince che sugli immobili in oggetto gravano tuttora le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/01/2011 - RP 183 RG 1358 a favore del BANCO MONTE PASCHI DI SIENA Nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di 15 anni – per un capitale di **Euro 650'000**,

Stima

La stima viene redatta considerando libero da pesi e da vincoli l'immobile in oggetto.

Al valore, che viene determinato per comparazione diretta con immobili insistenti nel medesimo fabbricato, necessita detrarre il valore del debito residuo esistente, purtroppo non evincibile dal titolo di pignoramento recuperato presso le conservatorie.

Valori medi riscontrati:

Nonostante le notevoli ricerche sono stati ritrovati pochi immobili potenzialmente comparabili, insistenti sia nel fabbricato in oggetto che in quello di cui al successivo plesso 6, che, posto a pochi metri, può essere considerato tranquillamente simile per condizione e posizione.

Vengono presi altresì in considerazione anche immobili ubicati in fabbricati limitrofi dalle condizioni e caratteristiche similari

Valori medi rilevati e non utilizzabili per condizioni e situazioni nettamente difformi o per valori medi al di fuori di ogni ottica di mercato in condizioni di normalità:

1. Atto notar Paolo Scarnecchia del 31/5/2017 rep. 64642 racc. 22325 trascritto il 09/06/2017 RP 11792 RG 15643: Appartamento ultrapopolare categ. A4 in Napoli Corso Giuseppe Garibaldi 234 piano terra (VIC/10/129/34) di mq. 93 – prezzo vendita Euro 88'000,00 (al mq: Euro 946,24 ) *valore ritenuto non attendibile essendo al di fuori di ogni logica di mercato trattandosi di un "basso"*
2. Atto notar Maria Luisa D'Anna del 26/5/2016 rep 106308 racc. 44182 trascritto il 13/6/2016 RP 12197 RG 15939: Appartamento in Napoli alla



Via Nicola Rocco 96 piano terra (categ. A4 – VIC/10/237/38) - prezzo vendita Euro 53'500 ) IMMOBILE LOCATO – ( *valore ritenuto non attendibile essendo al di fuori di ogni logica di mercato trattandosi di un "basso" per altro locato* )

3. Atto notar Paolo Scarnecchia del 7/7/2016 rep. 63934 racc. 21718 trascritto il 14/07/2016 RP 14749 RG 19335: Locale Magazzino (C2) in Napoli Via Pietro Giannone 70 piano terra (VIC/10/129/36) di mq. 18 – prezzo vendita Euro 40'000,00 (al mq di magazzino al Piano Terra Euro 2222 ) ( *valore ritenuto non attendibile essendo al di fuori di ogni logica di mercato trattandosi di un magazzino presumibilmente usato o utilizzabile come negozio* )

Valori medi rilevati per immobili a destinazione abitativa:

1. Atto notar Felice del Genio del 17/5/2016 rep. 2601 racc. 1576 trascritto a Napoli 1 il 18/5/2016 RP 10367 RG 13529: Appartamento in Napoli Corso Giuseppe Pica n. 234 piano quarto (VIC/10/129/30) di mq. 133 con affaccio verso Nord e sud – prezzo vendita Euro 210'000 ( al mq Euro 1579 )
2. Atto notar Emanuela Sorvillo del 30/03/2017 rep. 596 racc. 354 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 31/3/2017 con RP 6320 e RG 8474: Appartamento in Napoli alla via Nicola Rocco 71, piano secondo ( VIC/10/271/21) di mq. 56 – prezzo di vendita Euro 110'000 ( al mq. 1964 )

Valore medio al mq. per abitazione Euro 1771

Si applica un abbattimento del 20% per ubicazione dei subiet all'ultimo piano mansardato

Determinazione del più probabile valore immobiliare degli immobili in oggetto:

Sub	Superficie in mq	Prezzo medio al mq	Abbattimento per mansarda - ultimo piano	Valore complessivo
47	85	X Euro 1771	- 20%	Euro 120'428,00
48	78	X Euro 1771	- 20%	Euro 110'510,00
49	80	X Euro 1771	- 20%	Euro 113'344,00
50	78	X Euro 1771	- 20%	Euro 110'510,00
51	77	X Euro 1771	- 20%	Euro 109'094,00
52	64	X Euro 1771	- 20%	Euro 90'675,00

Superficie totale dei sottotetti in questione: mq. 462

Valore complessivo prudenziale: Euro 654'561,00 +/- 10%



## **PLESSO IMMOBILIARE 6 – VICARIA 10 PLLA 237 SUB 48**

*Ubicazione e contesto sociale:*

Comune: **NAPOLI**

Quartiere San Lorenzo – Municipalità 4



Ubicazione:

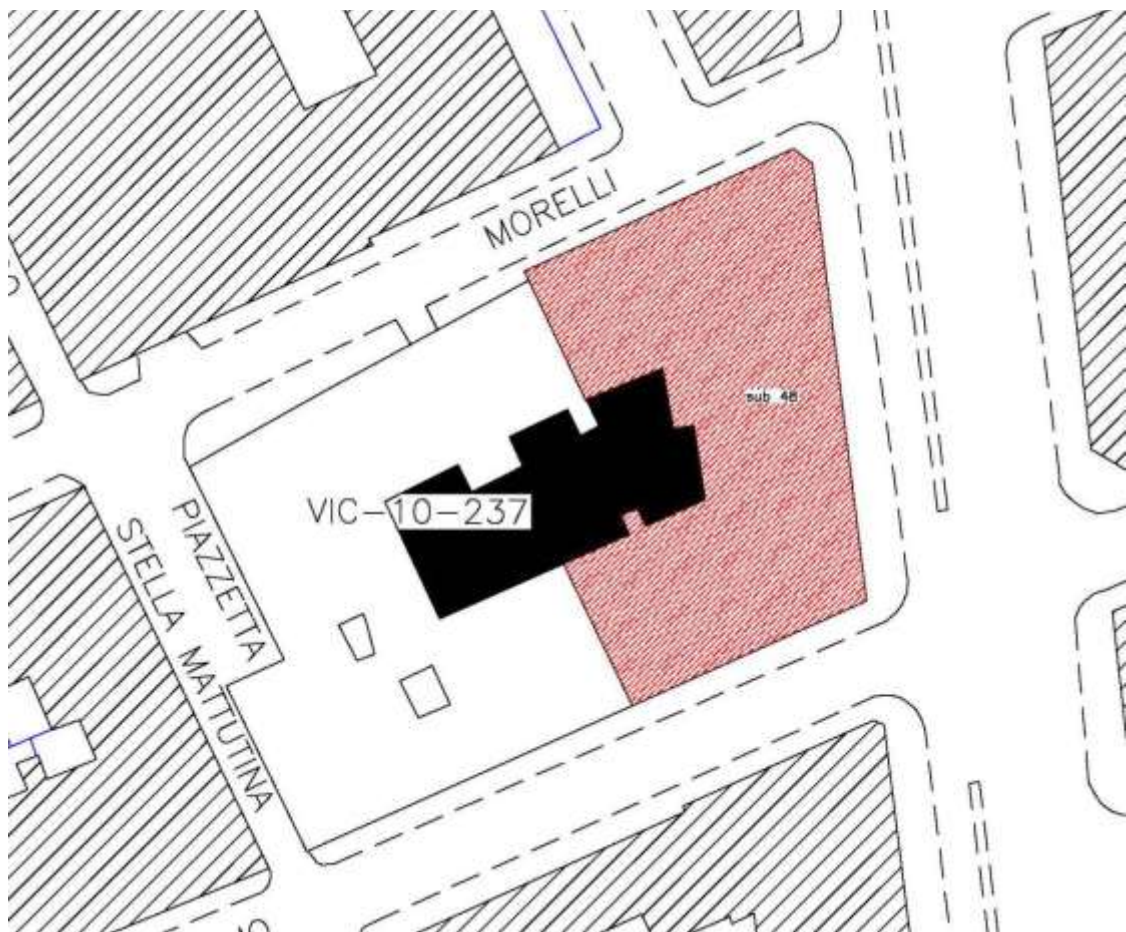
Area compresa tra:

- Via Michele Morelli (a nord)
- Corso Garibaldi (a est)
- Via Nicola Rocco (a sud )
- Altre ditte a distacco con Piazzetta Stella Mattutina (a ovest)

L'immobile oggetto di stima costituisce gran parte del quinto ed ultimo livello del fabbricato in questione.

*Dati catastali: Sezione VIC Foglio 10 Particella 237*

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	mq	catastali
48	C2	2	Corso Garibaldi, 234	476	593



Descrizione della parte comune:

Fabbricato di edilizia popolare realizzato prima del 1939, sviluppatosi su cinque livelli oltre al piano terra.

Zona di edilizia popolare con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, a pochi metri di distanza da Piazza Carlo III.

Discreto interesse per potenziali investitori.

Titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla PROJET IMMOBILIARE srl a seguito di atto di compravendita redatto per notar Diomede Falconio del 27/12/2010 registrato a Napoli il 17/1/2011 e trascritto alla Conservatoria dei RR II il 19/1/2011 con RG 1357 e RP 1050 – vendeva la società \_\_\_\_\_ Nell'atto di vendita, nella trascrizione e nelle relative volture catastali la Projet Immobiliare srl viene erroneamente indicata come Project Immobiliare srl.

Parti comuni e regolamento di condominio

Non si sono trovate notizie riguardo il regolamento di condominio.

PRG e dati urbanistici (desunti dal Portale Multicanale

Perimetro del Centro edificato: individuato con delibera consiliare n. 1 del 4/7/1972 ai sensi dell'art. 18 della L. 865/71

Dati di zonizzazione: Zona Aa – Insediamenti di interesse storico – Articolo 26 per il Centro Storico, la zona orientale e la zona nord occidentale -

Dati di classificazione tipologica del Centro Storico: Art. 86 – Unità di base otto-novecentesca originaria di ristrutturazione a corte:

Descrizione degli immobili:

Trattasi di locale sottotetto, non abitabile, accatastato come C2 " Deposito"  
Per l'andamento della falda inclinata della copertura assume altezza interna compresa tra i mt. 0.80 ed i 3.10.

Sub	Superficie in mq	Caratteristiche varie	Altezza		Esposizione
			min	max	
48	476	Ingresso plurimo (due porte dalla scala A ed una porta dalla scala B)	0.80	3.10	Nord – Est - Sud

La superficie cui sopra viene desunta dalle visure catastali; dovuto far presente e specificare che **le superfici catastali non considerano le porzioni aventi altezza inferiore al mt. 1.50.**

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Alla luce delle indagini ipocatastali di cui alle pagine 5-6-7 ed 8 della presente relazione sugli immobili in oggetto si evince che sugli immobili in oggetto gravano tuttora le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/01/2011 - RP 183 RG 1358 a favore del BANCO MONTE PASCHI DI SIENA Nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di 15 anni – per un capitale di **Euro 650'000**,
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 19/05/2014 - RP 1185 RG 15419 IPOTERCA GIUDIZIALE a favore del Condominio di Corso Garibaldi 196 in Napoli derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di Euro **3'556,19** - Atto Giudiziario

emesso dall'Ufficio Giudice di pace di Napoli rep. 4360 del 08/05/2013~~00~~ – Atto per notar Falconio Diomede Rep. 10257/4796

### Stima

La stima viene redatta considerando libero da pesi e da vincoli l'immobile in oggetto.

Al valore, che viene determinato per comparazione diretta con immobili insistenti nel medesimo fabbricato, necessita detrarre il valore del debito residuo esistente, purtroppo non evincibile dal titolo di pignoramento recuperato presso le conservatorie.

### Valori medi riscontrati:

Non essendo riuscito a ritrovare atti riferiti al fabbricato in oggetto, per la determinazione del valore medio prendo per riferimento il valore indicato nell'unico atto ritrovato per immobili direttamente comparabile, ubicato poco discosto dal presente, simile per situazioni, destinazione e circostanze:

Atto notar Francesco Paolo Pelosi del 22/4/2016 rep. 57092 racc. 23833, trascritto a Napoli 1 il 26/05/2016 RP 10952 RG 14335: Locale sottotetto ad uso "magazzino" accatastato come C2 sito in Napoli Corso Garibaldi 185 costituente l'intero sottotetto (VIC/10/266/42-43-44-45) di mq. complessivi 488 prezzo vendita Euro 205'000,00 (al mq. di deposito Euro 420 )

Determinazione del più probabile valore immobiliare:

Sub	Superficie in mq	Prezzo medio al mq	
48	476	X Euro 420,00	Euro 199'920,00

Superficie totale dei sottotetti in questione: mq. 476

Valore complessivo prudenziale: Euro 199'920,00 +/- 10%

## TAVOLA DI RIEPILOGO DEI VALORI IMMOBILIARI

Sez / Foglio	Plla / Sub	Categ.	Sup. mq	Prezzo medio al mq	
MER/3	97/219	C2	936	Euro 518,37	Euro 485'194,00
	97/220	C2	261	Euro 518,37	Euro 135'295,00
	97/221	C2	168	Euro 518,37	Euro 87'086,00
	97/222	C2	150	Euro 518,37	Euro 77'756,00
	97/224	C2	154	Euro 518,37	Euro 79'829,00
	97/225	C2	156	Euro 518,37	Euro 80'866,00
MER/3	98/131	C2	136	Euro 475,08	Euro 64'611,00
	98/132	C2	109	Euro 475,08	Euro 51'784,00
	98/133	C2	53	Euro 475,08	Euro 25'179,00
	98/134	C2	73	Euro 475,08	Euro 34'681,00
	98/135	C2	120	Euro 475,08	Euro 57'010,00
	98/136	C2	63	Euro 475,08	Euro 29'930,00
	98/137	C2	94	Euro 475,08	Euro 44'658,00
	98/138	C2	159	Euro 475,08	Euro 75'538,00
	98/139	C2	51	Euro 475,08	Euro 24'199,00
MER/3	99/108	C2	361	Euro 634,55	Euro 229'073,00
	99/109	C2	252	Euro 634,55	Euro 159'907,00
	99/110	C2	377	Euro 634,55	Euro 239'225,00
	99/111	C2	252	Euro 634,55	Euro 159'907,00
MER/3	103/135	C2	1244	Euro 556,48	Euro 692'261,00
VIC/10	129/47	A3	85	Euro 1416,80	Euro 120'428,00
	129/48	A3	79	Euro 1416,80	Euro 110'510,00
	129/49	A3	80	Euro 1416,80	Euro 133'344,00
	129/50	A3	78	Euro 1416,80	Euro 110'510,00
	129/51	A3	77	Euro 1416,80	Euro 109'094,00
	129/52	A3	64	Euro 1416,80	Euro 90'6755,00
VIC/10	237/48	C2	476	Euro 420,00	Euro 199'920,00

Totale delle superfici: mq. 6107

Valore complessivo prudenziale: Euro 3'688'500,00 +/- 10%

I valori sopra indicati rappresentano il valore dei beni, considerati liberi da ipoteche o trascrizioni pregiudicizievoli.

Certo di aver operato nel massimo della correttezza, resto a disposizione del signor Giudice per ogni e qualsiasi esigenza.

Napoli, data del deposito telematico