



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

(Rep. Fallimentare)



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO

GEOMETRA SALVATORE SEGRETI



- Procedura fallimentare : n.87/2021 R.G.E.
- Giudice delegato : Dott. Arminio Salvatore Rabuano
- Curatore Dott. Sabato Montella

Immobili oggetto di stima :-

N°1	Unità immobiliare	Tipologia : scantinato formato da due locali contigui		Consistenza mq 400.00
Comune	Marano Di Napoli	Via San Castrese n°9	Destinazione catastale C/2	Id. catastali : Sub.13 e sub.14
Proprietà	[REDACTED]			Atto rep.2840 del 29/09/1993

INDICE

- Cap.1 - Identificazione dei beni oggetto di stima :	pag.1	- Cap.3 - Verificare della regolarità edilizia ed urbanistica	pag.11
- Cap.2 - Identificazione catastale e titolare del bene oggetto di stima	pag.08	- Cap.4 - Valutazione del bene	pag.12

CAP. 1

- Identificazione dei beni oggetto di stima -

premessa) - L'immobile in esame ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via San Castrese n°9 - è - nel merito rappresentato da una unità immobiliare - a destinazione di deposito - posta al piano **S1** - composta da : due attigui locali - terraneo A e B - facente parte di un corpo di fabbrica a più livelli a destinazione abitativa.

- Il predetto cespite in termini catastali è identificato dai seguenti identificativi e cioè :-

DATI CATASTALI	Foglio 17	Particella 143	Subalterno 13	Categ. C/2	Consistenza Vani 245,00
DATI CATASTALI	Foglio 17	Particella 143	Subalterno 14	Categ. C/2	Consistenza Vani 155,00

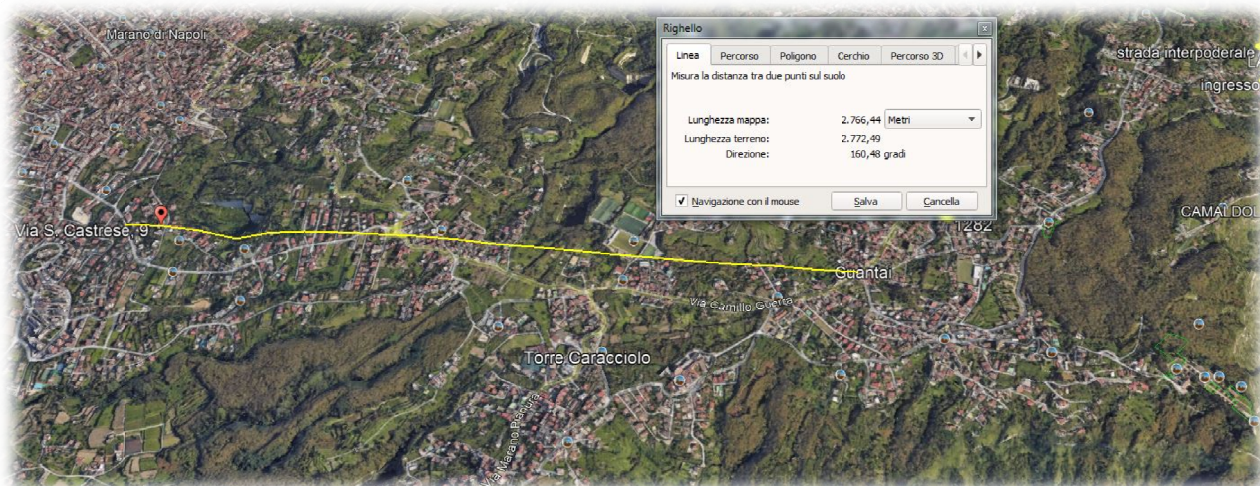
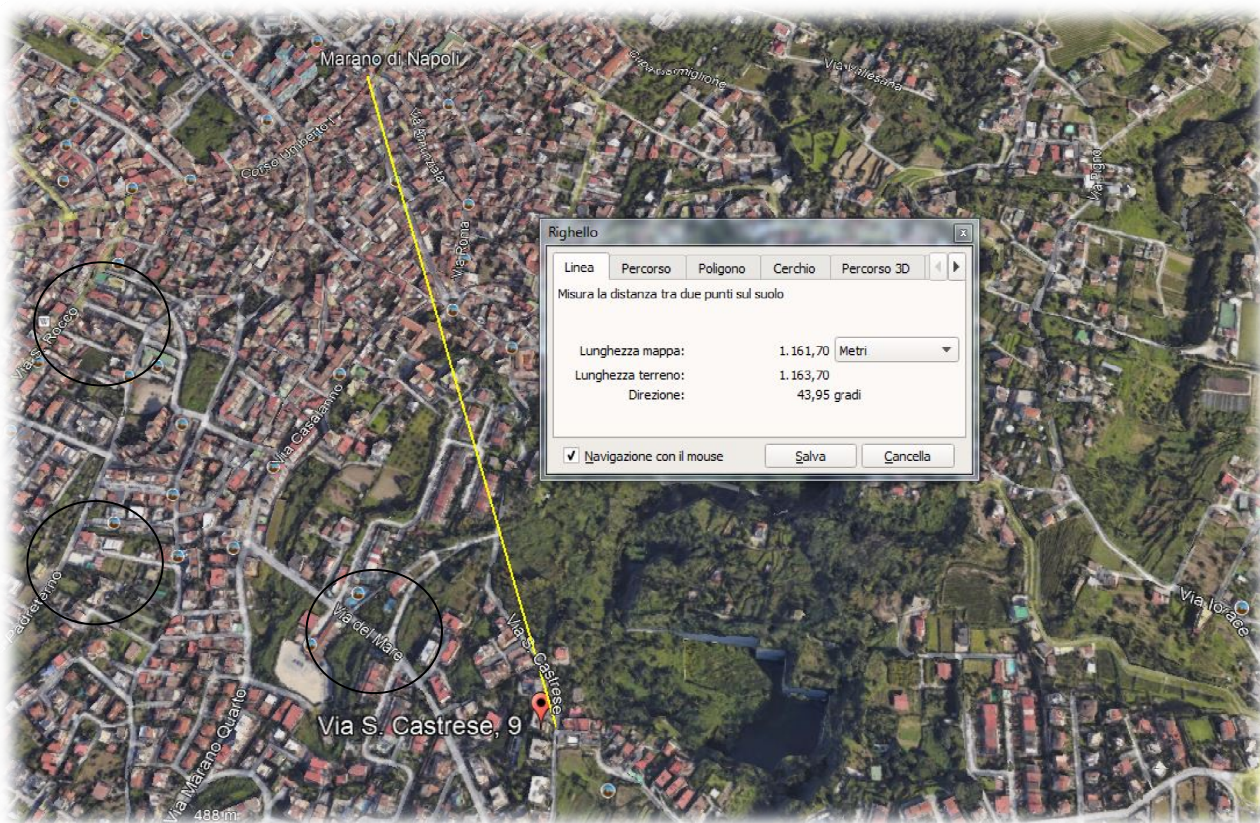
N.B. - il sub.14 - per inevasa voltura risulta ancora in ditta alla SOCIETA COOPERATIVA PRIMAVERA 73

ACCERTAMENTI CARTOGRAFICI :

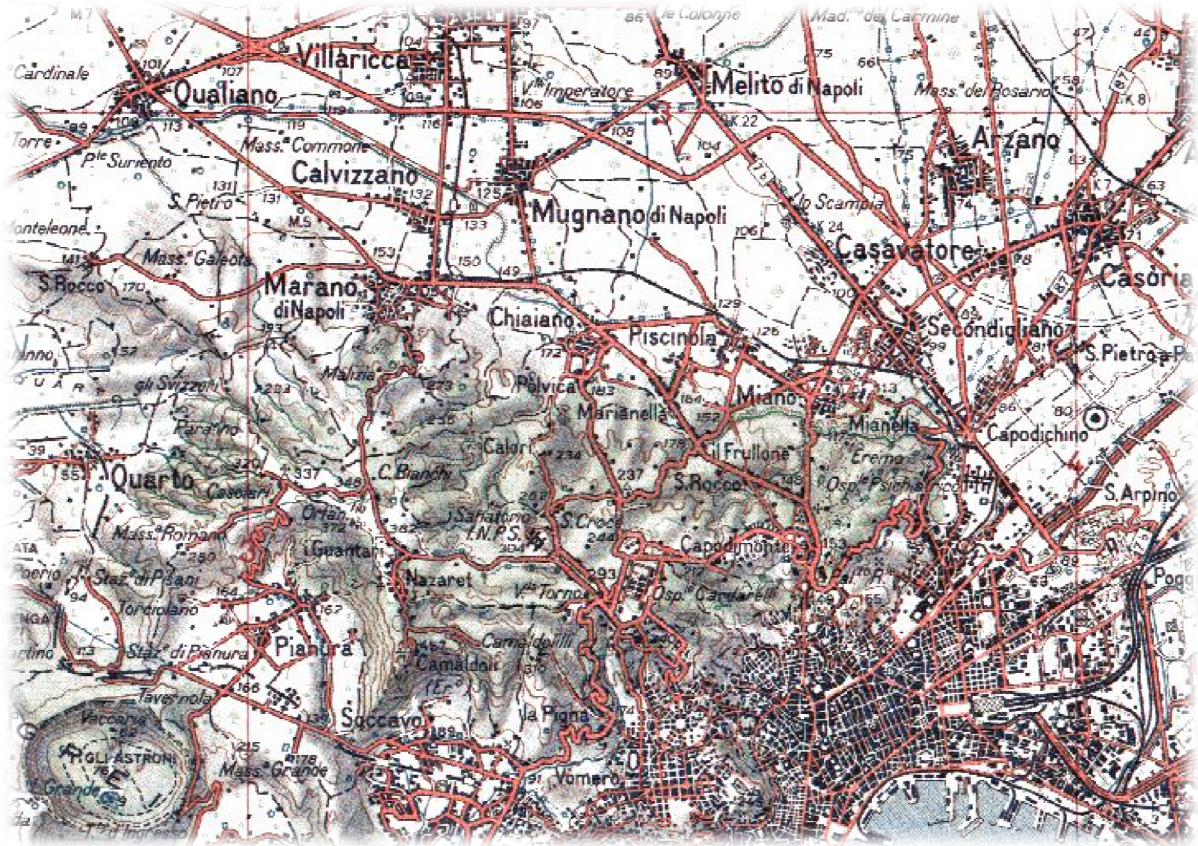
L'esame dei luoghi ed il riscontro degli atti catastali ha confermato la corretta individuazione della particella e del bene nell'apposita mappa catastale (fg.17 - p.lla 143) e la conseguente materiale identificazione - il tutto così come di seguito graficamente evidenziato - :



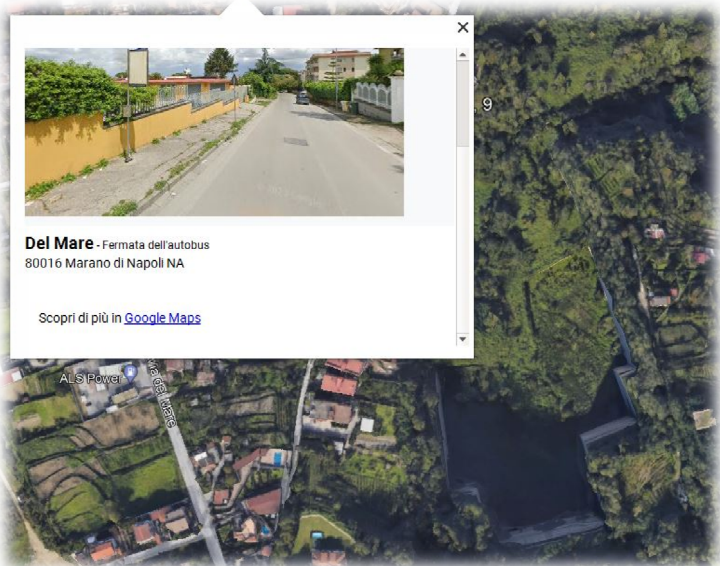
Localizzazione e descrizione dell'ambito territoriale) - L'immobile in esame si sviluppa nel Comune di **Marano di Napoli** - dista dal Capoluogo 8/11 km - fa parte della città metropolitana di Napoli in Campania è posto in parte sulla collina dei Camaldoli ed In termini demografici è costituito da una popolazione di 57.665 abitanti - Più precisamente - il predetto Comune è situata a nord-ovest di Napoli - dista all'incirca 8 km dall'Asse Mediano - una decina di km dalla Tangenziale di Napoli ed appena dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino. **La Via ove si sviluppa il complesso edilizio di cui è parte l'immobile in esame** (Via San Castrese) ricade - nel merito - ai margini del centro cittadina **e più precisamente** ad 1,00 Km dalla Casa Comunale ed a 2,766 Km dal Comune di Napoli - parte collinare - Zona Camaldoli. Nel merito il sistema viario interno - per chi proviene dal centro cittadino - è rappresentato dalle seguenti arterie primarie di collegamento quali : **- Via San Rocco - Via Padreterno - Via Monte e Via Del Mare.**



Comuni confinanti : - Calvizzano ; Mugnano di Napoli ; Napoli ; Quarto ; Villaricca.



In termini infrastrutturali - la zona e caratterizzata da **opere primarie** di sufficiente livello - (strade asfaltate illuminazione e rete fognaria). Le **infrastrutture secondarie** - tutte - quali: - uffici - poste - banche - farmacia - negozi di generi alimentari primari ed altre attività commerciali distano circa 1,500 Km. mentre i servizi di trasporto pubblico risultano essere posti sulla Via del Mare e cioè a circa 250,00 mt./



Inquadramento urbanistico) - La zona ove si sviluppa il corpo di fabbrica in esame secondo il PRG è identificata come :

Zona B - Zone omogenee di ristrutturazione e completamento e zone omogenee saturate

- Attuate
- Non attuate

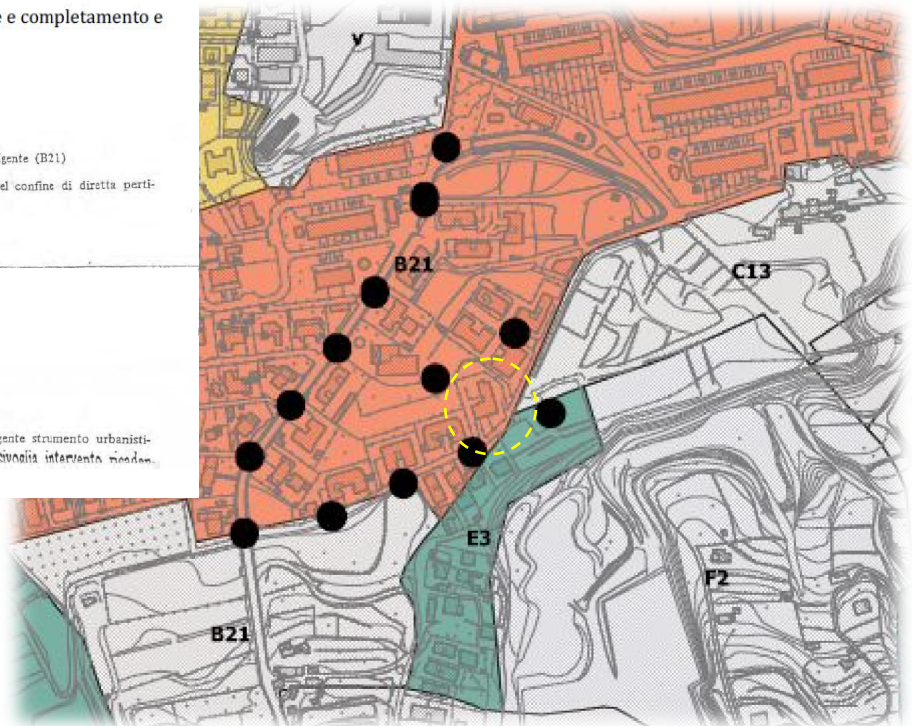
ART. 24

Zona omogenea del piano di lottizzazione vigente (B21)

La zona è compiutamente regolamentata, all'interno del confine di diretta pertinenza della lottizzazione convenzionata in attuazione dal vigente strumento urbanistico esecutivo al quale va fatto espresso riferimento per qualsiasi intervento successivo al suo interno.



14



vincoli **no** : D.Lgs. 42/2004 - vedi tavola allegata T1 - e relazione P.U.C.

Ministero della cultura

DC ABAP

sitap

Marano di Napoli (NA)

Presentazione

Cartografia di base

- OpenStreetMap
- Google Streets
- Google Satellite
- Google Hybrid
- Nessuna base

Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "decretati"
[artt.136, 137, 142 c. 1 lett. M]

Introduzione

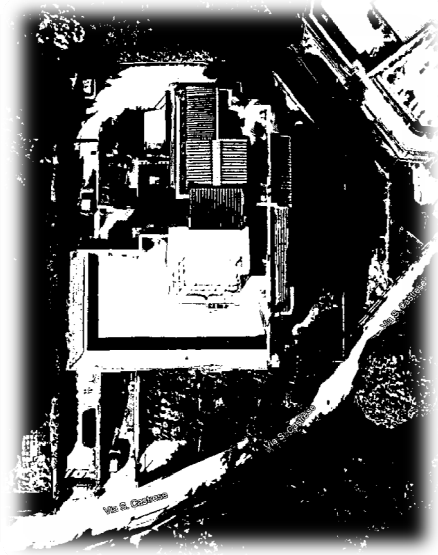
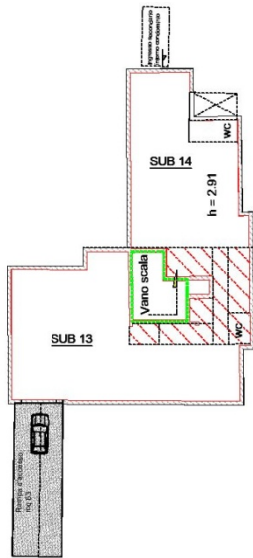
- VINCOLI
- Vincoli ex artt. 136 e 137: STADALI
- Vincoli ex artt. 136 e 137: REGIONALI
- Vincoli ex artt. 142 c. 1 LETT.M

Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "opere legis"
[art. 142 c. 1, esc. lett. E, N, M]

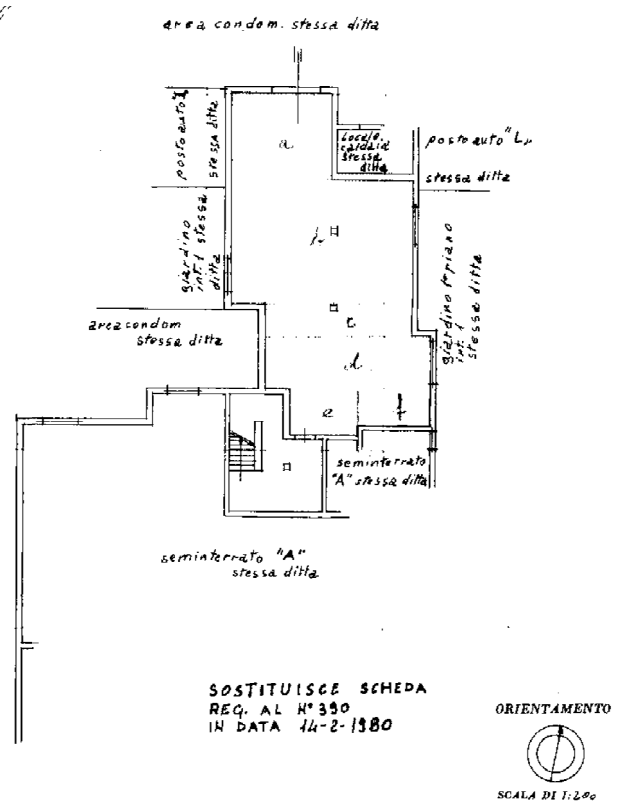
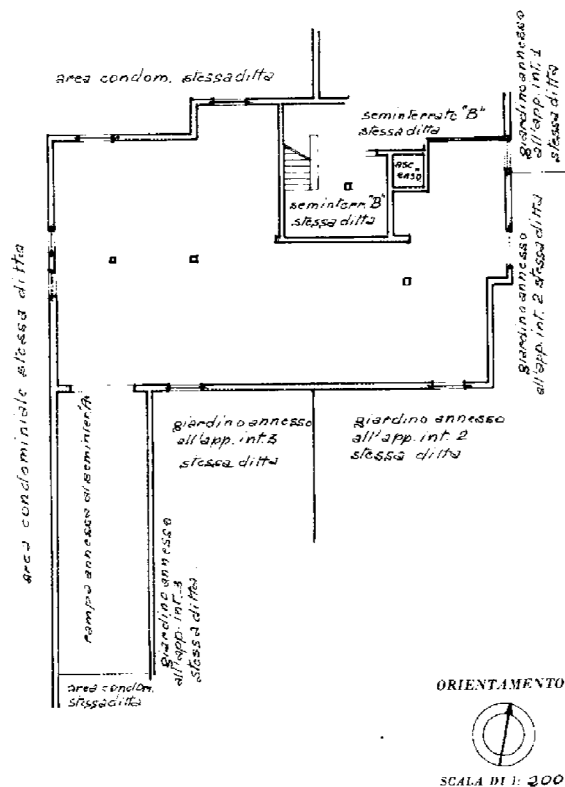
Introduzione

- Area di rispetto coste e zona idriche
- Montagne oltre 1600 e 1200 metri
- Parchi
- Boschi

Confini : - L'immobile in esame (sub.13/sub.14) risulta avere i seguenti confini : -



A nord	Con area condominiale ed immobile sub.14	A nord	Con area condominiale
A est	Con giardino annesso all'appartamento interno 1 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	A est	Con locale caldaia e giardino annesso all'appartamento interno 1
A sud	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	A sud	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2
A ovest	Con area condominiale	A ovest	Con area condominiale ed immobile sub.14
SUB.13 - seminterrato A		SUB.14 - seminterrato B	

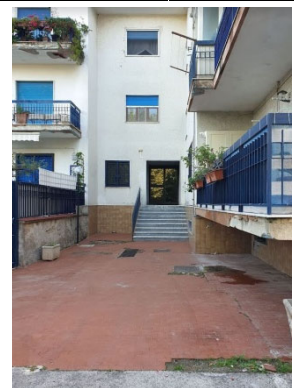


SOSTITUISCE SCHEDA
REQ. AL N° 380
IN DATA 14-2-1980

Descrizione Tipologica

Premessa) - L'immobile in esame - costituito da un'unica unità immobiliare - catastalmente identificato dai subalterni 13 e 14 è parte di un corpo di fabbrica a destinazione abitativa di tipo popolare sviluppatosi all'interno di un apposito lotto. Nella fattispecie detto manufatto è stato realizzato nel 1975 con fondi della GESCAL ed è nel merito formato da 3 livelli oltre il piano s/1 - il tutto - così come evidenziato in precedenza - sviluppatosi all'interno di un complesso edilizio denominato condominio "██████ trese " .

Nel merito **l'accesso all'immobile in esame avviene sia dalla rampa scale interna allo stabile** - quest'ultima raggiungibile attraverso un apposito viale interno condominiale che dalla via esterna (previo un cancello in ferro del tipo carrabile e pedonale con annesso citofono) si diparte sino all'ingresso principale dello stabile - **che - dalle rampe adiacenti le parti comuni interne ed esterne al complesso edilizio in esame** - il tutto così come di seguito evidenziato :-

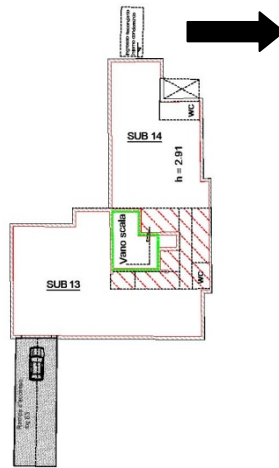


Accesso dal cancello principale verso il vano scala interno

Accesso esterno dalla rampa lato strada



Accesso esterno da area condominiale interna

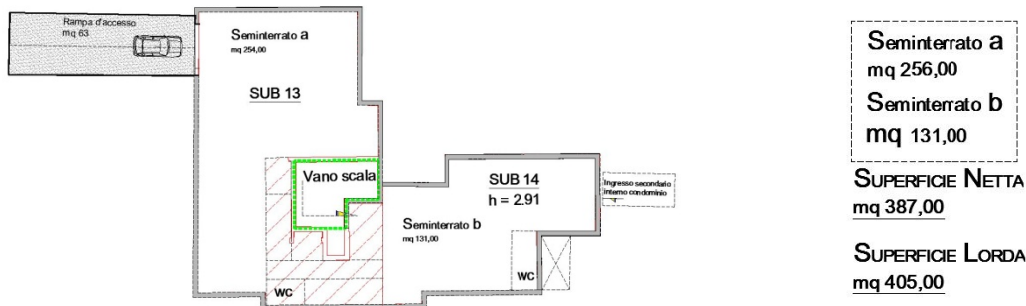


In termini tipologici le parti comuni esterne) : - sono rappresentate da viali asfaltati e pavimentazione in gres - mentre - il corpo di fabbrica principale nel cui interno si sviluppano n°16 unità immobiliari **è composto da una struttura portante in c.a.** - solai del tipo misto a travi in c.a. e laterizi - tramezzi in lapillo e con copertura piana. I prospetti esterni sono rappresentati da sagome finestra e balcone con antistanti aggetti costituiti da mensole con ringhiere in ferro. Le pareti esterne sono rivestite con intonacate e pittura oltre ad una zoccolatura di base formata mattonelle in gres - **il tutto in scadenti condizioni d'uso e manutenzione.** **Per quanto concerne le parti comuni interne** (androne e vano scala) - si evidenzia : che il vano d'accesso primario è nel merito costituito da un portone in ferro a due ante con vetri ; - una pavimentazione interna in monocottura smaltata ed un

rivestimento in doghe di legno ; - i rampanti scala sono rivestiti in marmo con ringhiere in ferro e le pareti laterali con intonaco e pittura il tutto completo d'impianto citofonico - illuminazione ed ascensore.

Nel merito le condizioni d'uso e manutenzione sono nell'insieme mediocri.

In termini tipologici l'immobile in esame posto al piano S/1 - con accesso sia dalla rampa di scale posta all'interno dello stabile che dall'area esterna condominiale è composto da un unico locale avente le seguenti dimensioni :



In termini tipologici si riscontrano le seguenti caratteristiche e finiture :

- terraneo sub.13 - pavimentazione in monocottura dimensioni 7,5/15 cm
- terraneo sub.14 - pavimentazione in monocottura smaltata ;
- pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile (terranei sub.13 e 14) ;
- controsoffitti in doghe d'alluminio (terraneo sub.14) ;
- soffitto intonacato e tinteggiato (terraneo sub.13) ;
- infissi esterni in ferro con vetri e grate di protezione ;
- porte interne in alluminio preverniciato con pannelli in bakelite ;
- porte esterne in ferro - di cui n°2 serrande avvolgibili in ferro ;
- impianti idrici ;
- impianto elettrico ;

Nel merito si evidenzia che lo stato di manutenzione dell'immobile è nell'insieme mediocre/scadente ;

Criticità : presenza di umidità ascendente sulle pareti laterali e soffitti terraneo b) ; - presenza di pozzetti di scarico acque chiare e scure all'interno dei locali **N.B.** - Il Regolamento Edilizio Comunale all' Art. 137 - Agibilità: Piani interrati prescrive : -

1. I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A. Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S2, con esclusione del punto g), ed S3, a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

2. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.



- Cap.2 -

Identificazione catastale e titolare del beni oggetto di stima

Si evidenzia che il bene in esame in termini catastali è così identificato - :

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023

Foglio 17
Particella 143
Subalterno 13

Particelle corrispondenti al catasto terreni :

Comune di MARANO DI NAPOLI (NA)

Foglio 17
Particella 143

Classamento:

Rendita: Euro 974,30
Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 245 m2
Foglio 17 Particella 143 Subalterno 13
Indirizzo: VIA DEL MARE Interno A Piano S1
Dati di superficie: Totale: 259 m2

Intestati catastali

1. [REDACTED]
Sede in NAPOLI (NA) - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

dall'impianto al 28/11/2016
Immobile attuale
Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)
Foglio 17 Particella 143 Subalterno 13

VIA DEL MARE Interno A Piano S/1

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di MARANO DI NAPOLI (E906) (NA)
Foglio 17 Particella 143 Subalterno 13
Totale: 259 m2
Totale escluse aree scoperte : **259 m2**
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
14/02/1980, prot. n. 389

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi:
Immobile attuale - Comune di MARANO DI NAPOLI (E906)(NA) Foglio 17 Particella 143 Sub. 13

1. [REDACTED]
dall'impianto al 29/09/1983 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000
(deriva dall'atto1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [REDACTED]
Sede in NAPOLI (NA)
dal 29/09/1983 Diritto di Proprieta' per 1000/1000
(deriva dall'atto 2)

2. Documento del 29/09/1983 Voltura in atti dal
07/08/1987 Repertorio n.: 2840 Rogante NOT.E.
[REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Registrazione PU
Volume A n. 16332 del 13/10/1983 (n. 27752/1983)

CAP. 3

- Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene -

L'immobile in esame è parte di un corpo di fabbrica edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dall'Ente in data 14/03/1977 al numero 1797 alla Coop. Primavera 73 con annessi atti di variante alla originaria licenza n°1591/68.

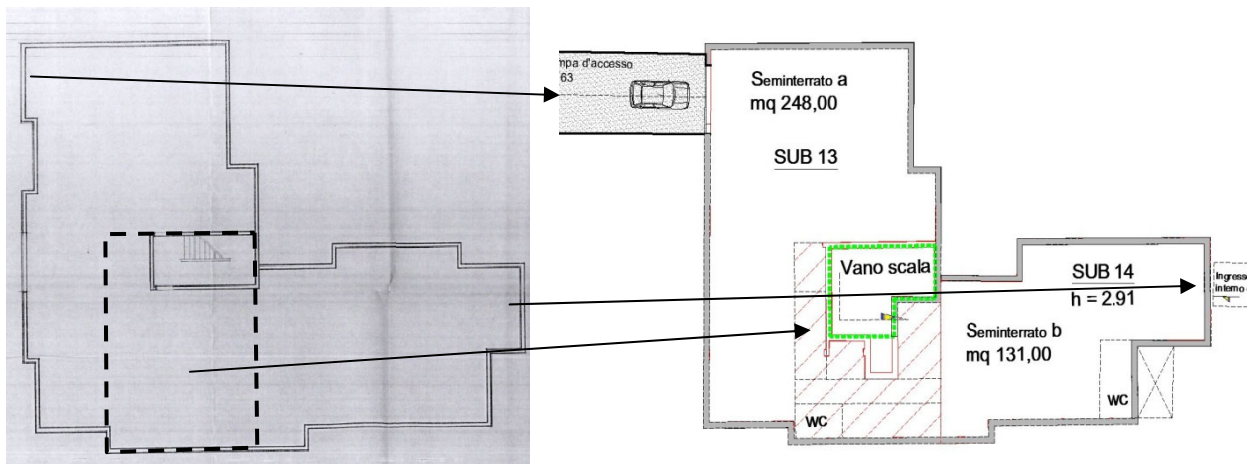
N.B.) - Gli accertamenti di conformità urbanistica effettuati sugli atti tecnici inerenti il predetto titolo **comparati** con le risultanze metriche relative all'attuale stato dei luoghi hanno fatto emergere le seguenti difformità :

- cambio di destinazione d'uso del locale da deposito a laboratorio con annesse opere di diversa distribuzione spazi interni - la creazione di servizi igienici e la modifica delle sagome prospettiche con l'apertura di vani esterni e relative opere ;

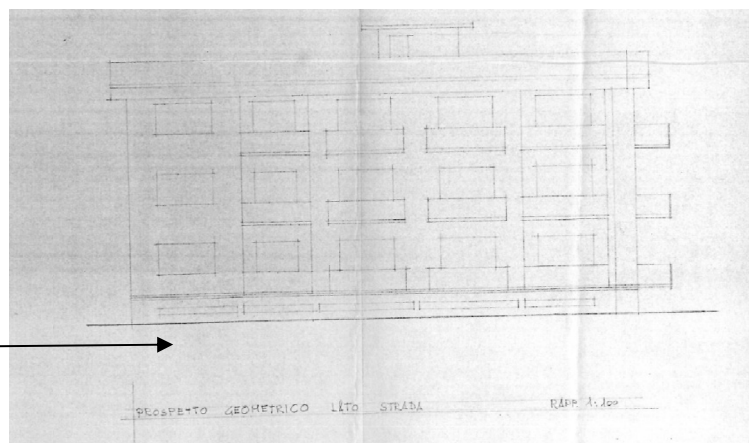
QUADRO GRAFICO DIFFORMITA'

STATO DI PROGETTO

STATO DI FATTO



Prospetto in licenza :



premess : che le difformità di cui sopra **non potranno essere sanate secondo l'art.36 del DPR 380/01**; che manca il certificato di agibilità con l'evidenziazione del deposito dei calcoli al Genio Civile ; che manca il certificato relativo agli impianti D.M.37/08 ;

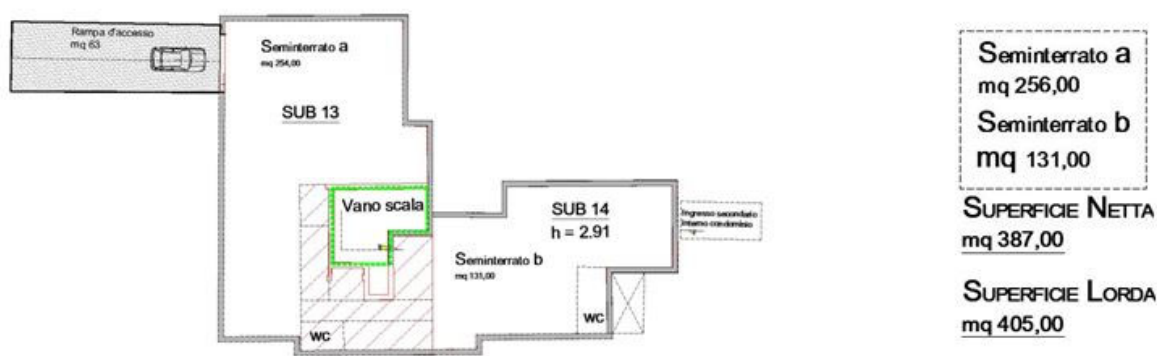
Tutto ciò premesso ai fini della sanatoria delle predette difformità si prevederà il ripristino dello stato dei luoghi e quindi ai fini estimativi una decurtazione percentuale del **20%** sul valore di stima per costi di ripristino stato dei luoghi oltre ad oneri tecnici concernenti le suddette operazioni di ripristino funzionale **ed adeguamento degli impianti.**

- Nel merito in base alle risultanze della stima **detto valore ammonta : € 23.094,72**

- Cap.4 -

- **Valutazione del bene** - **Il criterio** metodologico estimativo che si utilizzerà è quello della stima diretta basato sull'applicazione di parametri economici (prezzi €/mq) prelevati da noti ed accreditati borsini immobiliari - il tutto - aggiustato in base alle specifiche caratteristiche peculiari del bene - mediante l'applicazione di appositi coefficienti elaborati attraverso l'ausilio di un apposito software di calcolo allegato al Testo " La valutazione degli immobili " redatto dell'Arch. Fabio Mari - DEI edizione 2010 -

- Per il calcolo del parametro tecnico riferito alla superficie commerciale si farà riferimento alla superficie catastale : -



- FONTI IMMOBILIARI -

- Borsini immobiliari -	Minimo	Valore Medio	Massimo
- O.M.I.	€ 275,00	€ 417,50	560,00
- borsinoimmobiliare.it -	€ 203,00	€287,00	371,00

- VALORE VENALE -



Consistenza:		Sup. coperta :	Mq. 405,00	Mq. Comm.li 405,00
		Sup. scoperta :	Mq.	Mq. Comm.li
Caratteristiche e coefficienti correttivi				
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : medio			1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : non a norma			0,90
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti			1,00
	STATO LOCATIVO : libero da locazione			1,00
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE : distante da centro urbano			0,95
	COLLEGAMENTO STRADALE : accessibilità difficoltosa			0,95
Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	352,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	405,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,81
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =			€. 115.473,60

- CALCOLO PREZZO BASE D'ASTA -

QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :



V1) - Detrazioni per spese catastali ed oneri di sanatoria - adeguamenti : Euro 23.594,72

V2) - Decrementi sul valore di stima rif. " **vendita forzata dell'immobile** " ossia differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile compreso la perdita della garanzia inerenti a - vizi - oneri di liberazione - deperimento del bene - e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o comunque derivante dalla presente procedura . /

- TOTALE 5,00 % -

$$V2 = € 115.473,60 \times 5,00 \% = € 5.773,68$$

PREZZO BASE D'ASTA

$$V = € 115.473,60 - (€ 23.594,72 + 5.773,68) = € 86.105,20$$

- LOTTO UNICO - sub.13 14 -

– piena ed intera proprietà di **locale cantinato** ubicato nel Comune di Marano di Napoli **alla Via San Castrese n°9** - piano s/1 -; composto da due ampi locali contigui aventi accesso dal vano scala dello stabile condominiale denominato Condominio San Castrese da un viale privato interno che si diparte dalla Via Pubblica ; **confini - sub.13 - sub.14 - :**

A nord	Con area condominiale ed immobile sub.14	A nord	Con area condominiale
A est	Con giardino annesso all'appartamento interno 1 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	A est	Con locale caldaia e giardino annesso all'appartamento interno 1
A sud	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2	A sud	Con rampa d'accesso - giardino annesso all'app. interno 3 e con giardino annesso all'appartamento interno 2
A ovest	Con area condominiale	A ovest	Con area condominiale ed immobile sub.14

Detti immobili sono censiti nel Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al **Foglio 17 - Particella**

143 - Subalterno 13 - Particelle corrispondenti al catasto terreni : Comune di MARANO DI NAPOLI (NA) Terraneo

A) - Foglio 17 - Particella 143 - Rendita: Euro 974,30 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 245 m2 - Indirizzo:

VIA DEL MARE Interno A Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 259 m2 Intestati catastali ██████████ **AZIONI**

██████████ **Sede in NAPOLI (NA) - Diritto di: Proprieta' per 1000/1000** - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per effetto di alterazioni urbanistiche interne ed esterne ;

Terraneo B) - Foglio 17 Particella 143 Subalterno 14 - Particelle corrispondenti al catasto terreni - Comune di

MARANO DI NAPOLI (E906) (NA) - Rendita: Euro 616,39 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 155 m2 -

Indirizzo: VIA DEL MARE Scala B Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 170 m2 - ancora in ditta per inevasa voltura

██████████ **Diritto di: Proprieta' per 1000/1000** - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per effetto di alterazioni urbanistiche interne ed esterne ;

Conformità urbanistica) - L'immobile in esame è parte di un corpo di fabbrica edificato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Marano di Napoli in data 14/03/1977 al numero 1797. - Per accertate difformità ad oggi non è possibile procedere alla sanatoria edilizia art.36 dpr 380/01 in quanto si rilevano alterazioni edilizie che contrastano con le normativa urbanistica e regolamento edilizio le medesime riguardanti in particolar modo il cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio con annesse opere di diversa distribuzione spazi interni e la modifica delle sagome prospettiche con l'apertura di vani esterni con relative opere accessorie. Manca il certificato di agibilità - la certificazione impianti legge 37/08 e L'APE per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il ripristino dello stato dei luoghi nonchè ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta dal Geometra Salvatore Segreti.

L'immobile in esame sub.13 e 14 è derivato dall'atto rep.2840 del 29/09/1983 per notar Enrico Santangelo.

PREZZO BASE D'ASTA : € 86.105,00

allegati alla relazione di stima :

- Documentazione catastale ;
- Documentazione titolare ;
- pratica di condono ;
- planimetria del bene ;
- certificazioni notarile ;
- rapporto fotografico ;



Napoli 14/12/2023

L'esperto stimatore Geom. Salvatore Segreti

