TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

*****

FALLIMENTO [redacted]

Fasc. n. 208/2011 del 07/07/2011

Giudice Delegato: [redacted]

Curatore: [redacted]

****

Perizia Immobiliare

PARTE GENERALE

- Formazione dei lotti -

****

L'Esperto

[redacted]

1. Premessa e identificazione dei beni

La sottoscritta ing. [redacted] con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, su istanza del Curatore [redacted] ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice Delegato [redacted] del Tribunale di Napoli – VII Sezione Civile Fallimentare – l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili rientranti nel patrimonio del [redacted] Fasc. n. 208/2011 del 07/07/2011.

L'incarico, conferito su istanza del Curatore del 06/12/2025, autorizzata in data 10/12/2025 a seguito dell'udienza del 27/11/2025, ha ad oggetto l'aggiornamento della perizia di stima redatta dall[redacted] in data 29/09/2012, sulla scorta della quale sono stati esperiti, tra il 2013 e il 2018, diversi tentativi di vendita, tutti andati deserti. L'aggiornamento si è reso necessario non solo per il tempo trascorso dalla precedente stima, ma anche per le carenze documentali segnalate dal Curatore, con particolare riferimento all'assenza di planimetrie e di rilievi metrici dello stato attuale e all'individuazione delle opere oggetto dell'istanza di condono rispetto a quelle eventualmente realizzate in epoca successiva.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato l'accesso ai luoghi, con rilievo metrico e fotografico di tutte le unità e delle parti comuni; ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio la documentazione catastale aggiornata (visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratto di mappa); ha esaminato presso il Comune di Casoria il fascicolo della pratica di condono n. 8463/1995, definita con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 437/2009; ha eseguito ispezioni ipotecarie aggiornate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2; ha infine consultato le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, nonché i principali portali di annunci, ai fini della stima.

In particolare, la presente si riferisce a quattro unità che afferiscono ai piani terra e primo di un piccolo manufatto sito nel Comune di Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, caratterizzato altresì dalla presenza di una corte posteriore, censita come bene comune, cui si accede da un passaggio/androne laterale con ingresso carrabile dalla medesima via Adige, e presso la quale insiste un manufatto terraneo, impiegato come deposito, privo di identificativo catastale. Attesa tale ultima circostanza, anche il piccolo manufatto terraneo, con accesso dalla corte, conserverà un carattere comune alle quattro unità del fabbricato, al pari dell'androne/passaggio laterale e della stessa corte. Comune è altresì la scala interna, con accesso dal civico n. 14 della citata via Adige, che disimpegna le quattro unità nonché il soprastante lastrico solare. Quest'ultimo, però, resta escluso dal novero dei lotti e, dunque, della presente valutazione perché, come si dirà meglio in seguito, autonomamente censito (sub 5 della p.lla 1293) e di proprietà di soggetto estraneo ai fatti di causa.

[redacted]

Le suddette quattro unità, in particolare, risultano così identificate:

- unità abitativa, composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni, nonché due balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 3, cat. A/2;
- unità abitativa, composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere e bagno, nonché due balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 4, cat. A/2;
- unità abitativa, composta da soggiorno/cucina, camera, ripostiglio e due bagni, nonché un balconcino, afferente al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota della strada) di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 6, cat. A/2;
- unità laboratorio/deposito, composta da zona di ingresso, ufficio, area deposito, locale laboratorio e servizio, afferente al piano terra di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 7, cat. C/3.

2. Titolarità e regime patrimoniale

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano di proprietà [redacted] C.F. [redacted] dichiarato fallito con sentenza n. 208/2011 emessa dal Tribunale di Napoli – VII Sezione Civile – in data 07/07/2011. Lo stesso ha provveduto ad edificare il manufatto di afferenza, a proprie cura e spese, su suolo acquisito in virtù di donazione ricevuta dai genitori con atto rogato dal [redacted] in data [redacted] trascritto a Napoli 2 addì [redacted] ai nn. [redacted] Successivamente, con atto del [redacted] del [redacted] trascritto a Napoli 2 addì [redacted] ai nn. [redacted] ha donato a [redacted] a piena proprietà del las trico solare del fabbricato, censito con il sub 5 della p.lla 1293.

La sentenza dichiarativa di fallimento risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 16/07/2012 ai nn. 29800/22953 su tutte le unità oggetto della presente relazione.

Con riferimento al regime patrimoniale, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Afragola in data [redacted] risulta che [redacted] ha contratto matrimonio in Afragola in data [redacted] con [redacted] ta ad Afragola il [redacted] I coniugi, originariamente in regime di comunione legale dei beni, con convenzione matrimoniale a rogito del

[redacted]

[redacted] del [redacted] registrata a Castellammare di Stabia in data [redacted] hanno adottato il regime della separ azione dei beni, dichiarando altresì di non essere comproprietari di beni acquistati tra la data del matrimonio e quella della convenzione.

Si osserva, peraltro, che il suolo su cui insiste il fabbricato è pervenuto al [redacted] per donazione in data [redacted] dunque anteriormente al matrimonio, sicché la titolarità esclusiva dei beni in capo al fallito non dovrebbe risultare incisa dal regime patrimoniale dei coniugi, ferma restando ogni diversa valutazione rimessa al Giudice Delegato. Si segnala, infine, che [redacted] coniuge del fallito, è la medesima cui [redacted] na donat o nel 2005 la piena proprietà del lastrico solare sub 5.

3. Regolarità edilizia del fabbricato – quadro di sintesi

Il fabbricato di via Adige n. 14, realizzato dal [redacted] n assenza di titolo edilizio, è stato oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 724/1994 (prot. n. 7211 del 03/03/1995, pratica n. 8463), definita con il rilascio, da parte del Comune di Casoria, del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 437/2009 del 12/11/2009. Il grafico allegato alla pratica rappresenta l'intero manufatto, ivi incluso il deposito terraneo posto nell'angolo sud-ovest della corte comune.

Dal confronto tra i grafici della sanatoria e lo stato attuale dei luoghi, illustrato in dettaglio nelle singole perizie di lotto, emerge per tutte le unità una sostanziale congruenza planovolumetrica, a fronte di difformità di modesta entità, riconducibili essenzialmente a diverse distribuzioni interne e all'assenza delle scale esterne di collegamento con la corte riportate nei grafici di progetto, che dovrebbero poter essere regolarizzate con le ordinarie procedure edilizie. Fa eccezione il solaio del mezzanino realizzato all'interno del locale laboratorio del Lotto 4, che riduce l'altezza utile a 2,30 m e che, non risultando conforme alle norme igienico-sanitarie e al regolamento edilizio comunale, andrebbe rimosso. Per nessuna delle unità, infine, risultano l'Attestato di Prestazione Energetica, le dichiarazioni di conformità degli impianti e il certificato di agibilità.

Alla luce di quanto sopra, ad avviso della scrivente, il fabbricato risulterebbe assistito da titolo edilizio in sanatoria e le difformità rilevate non ne inficerebbero la commerciabilità, fermo restando ogni diversa valutazione rimessa al Giudice Delegato. Delle suddette circostanze si è comunque tenuto conto, in ciascuna perizia, mediante detrazioni forfettarie sul valore di mercato.

4. Suolo demaniale

Il fabbricato di afferenza delle unità oggetto di stima non risulta edificato su suolo demaniale. Esso insiste, infatti, su suolo di natura privata, originariamente censito in C.T. al foglio 2, p.lla 60 del comune di Casoria (da cui è stata stralciata, per frazionamento del 1983, l'attuale p.lla 1293), pervenuto al fallito per donazione dai genitori con atto del [redacted] del [redacted] e, a questi ultimi, per acquisto da [redacted] con atto del [redacted] del [redacted]

[redacted]

5. Formazione dei Lotti

Per la formazione dei lotti si è tenuto conto delle caratteristiche catastali e planimetriche di ciascuna unità immobiliare nonché della relativa autonomia fisica e funzionale. La corte posteriore (sub 1 della p.lla 1293) e il deposito posto lungo il confine ovest della stessa, privo di identificativo catastale e dunque da considerarsi quale accessione della stessa, vengono intesi come beni comuni ai lotti autonomi e distinti. Analogamente dicasi per l'androne/passaggio laterale, con accesso dal civico n. 13 di via Adige, che conduce alla corte e per la scala interna che disimpegna le unità del manufatto e che trae accesso dal civico n. 14 della medesima arteria cittadina. Resta escluso dalla formazione dei lotti, e dal novero dei beni comuni, il lastrico che copre il fabbricato, cui si accede dalla medesima scala interna, autonomamente censito (sub 5 della p.lla 1293) e di proprietà di soggetto terzo.

Si precisa che la numerazione dei lotti adottata nella presente relazione non coincide con quella della perizia del 29/09/2012 e dei conseguenti avvisi di vendita, nei quali i lotti erano ordinati a partire dal piano terra: l'attuale Lotto 1 (sub 3) corrisponde al previgente lotto terzo, il Lotto 2 (sub 4) al lotto quarto, il Lotto 3 (sub 6) al lotto primo e il Lotto 4 (sub 7) al lotto secondo.

Tanto premesso, risulta la formazione di quattro lotti distinti, così composti e brevemente descritti:

LOTTO 1 – Appartamento al piano primo sub 3

Piena proprietà di unità abitativa, composta da soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni, nonché due balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato caratterizzato da due livelli fuori terra oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 3, cat. A/2

LOTTO 2 – Appartamento al piano primo sub 4

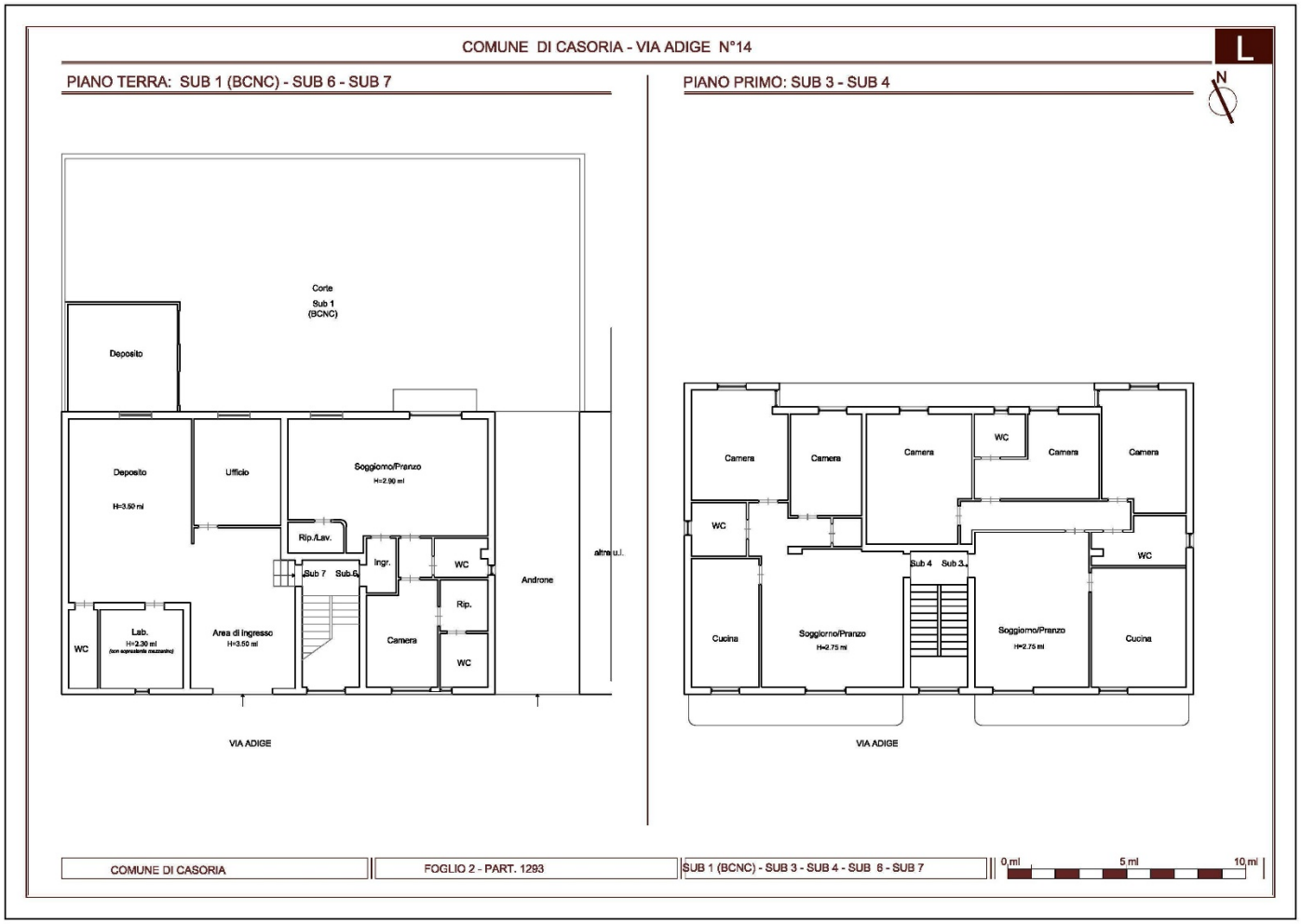
Piena proprietà di unità abitativa, composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere e bagno, nonché due balconi, afferente al piano primo di un piccolo fabbricato caratterizzato da due livelli fuori terra oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 4, cat. A/2

LOTTO 3 – Appartamento al piano terra/rialzato sub 6

Piena proprietà di unità abitativa, composta da soggiorno/cucina, camera, ripostiglio e due bagni, nonché un balconcino, afferente al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota della strada) di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 6, cat. A/2.

LOTTO 4 – Locale laboratorio/deposito al piano terra sub 7

Piena proprietà di unità destinata a laboratorio/deposito, composta da zona di ingresso, ufficio, area deposito, locale laboratorio e servizio, afferente al piano terra di un piccolo fabbricato su due livelli fuori terra, oltre una corte comune posteriore, sito in Casoria (Na) alla via Adige n. 14, già Traversa II di Via Po n. 14, censita in C.F. al foglio 2, p.lla 1293, sub 7, cat. C/3.



Planimetrie attuali delle unità del complesso di via Adige n. 14, Casoria (Na)

*****

Si rinvia alle allegate perizie redatte per singolo lotto.

*****

A fronte dei contenuti delle dette singole quattro perizie, è risultato, al netto delle detrazioni del caso, il seguente prospetto di valori delle unità di interesse:

[redacted]

Lotto	Descrizione	Valore
Lotto 1	Appartamento al piano primo – sub 3	220.000,00 euro
Lotto 2	Appartamento al piano primo – sub 4	165.000,00 euro
Lotto 3	Appartamento al piano rialzato – sub 6	120.000,00 euro
Lotto 4	Locale laboratorio/deposito al piano terra – sub 7	85.000,00 euro
	TOTALE COMPENDIO	**590.000,00 euro**

I valori sopra riportati si intendono riferiti alla piena proprietà di ciascuna unità, comprensiva della quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (corte sub 1, androne carrabile, deposito terraneo, primo di autonomi identificativo catastale, e scala interna), con esclusione del lastrico solare sub 5, di proprietà di terzi.

Quanto allo stato di possesso, tutte le unità risultano nella disponibilità del fallito: il Lotto 1 è abitato dallo stesso unitamente al coniuge, il Lotto 2 da uno dei figli con il relativo nucleo familiare (circostanza appurata in contraddittorio con il Curatore), mentre i Lotti 3 e 4 sono nella diretta disponibilità [redacted]

*****

In virtù del mandato ricevuto la scrivente rimette il presente elaborato, restando a disposizione per ogni necessario chiarimento o ulteriore adempimento.

Napoli, 22/05/2026

L'Esperto

ing. [redacted]

[redacted]