

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO
Dott. Nicola Graziano
PROCEDURA N.R.G. 253/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Curatore Fallimentare
DOTT. Andrea Buccella

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.
Arch. Adolfo Cacace

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

Con provvedimento del 18/11/2020 il sig. G. D. dott. Nicola Graziano autorizzava il curatore del Fallimento 253/2012 dott. Andrea Buccella a nominare il sottoscritto arch. Adolfo Cacace, C.F. CCCDLF45B01L259C, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 1309, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni pignorati nell'ambito del citato fallimento consistenti in un appartamento sito in Napoli alla via Roberto Rossellini n. 24, nonché della quota pari a 11/245 del locale garage di proprietà del sig. [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] soggetta alla procedura fallimentare. All. 1

In data 27/11/2020, previo appuntamento telefonico concordato con il sig. [REDACTED] mi sono recato sul posto per prendere visione dell'immobile de quo e verificarne la consistenza.

In data 01/12/2020 ho chiesto al Curatore dott. Buccella di voler definire "quanto di mia competenza in merito all'accertamento di:

- *legittimità urbanistica;*
- *stato della pratica di condono;*
- *accertamento stato sanzionatorio;*
- *commerciabilità del bene.*

All. 2

Tanto a seguito delle informazioni assunte in sede di primo sopralluogo dal sig. Scognamiglio proprietario dell'immobile."

Con risposta in pari data mi è stato confermato il solo interesse a "sapere quanto vale l'immobile al netto di eventuali costi per sanatorie di eventuali irregolarità o di qualsivoglia natura che dovranno poi essere dedotti dal prezzo di compravendita." All. 3

RELAZIONE

Descrizione dei beni immobili

I beni sopra descritti sono pervenuti al soggetto in parte in virtù di compravendita del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili de quo (NCT foglio 1, p.lla 498 di are 06,05) con atto a rogito del notaio Maria Teresa Bargi del 23.02.1982 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 08:03.1982 ai nn. 4278/3135 ed in parte in virtù di atto di divisione a rogito del notaio Vincenzo De Falco Giannone del 19.07.1995 repertorio 20949, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 01.08.1995 ai nn. 14225/9492.

I beni sono situati nel quartiere Ponticelli/Barra, in un'area a ridosso del Comune di San Giorgio a Cremano caratterizzata dall'alto tasso di abusivismo edilizio e dalla conseguente carenza di servizi.



Il quartiere nella sua relazione urbana

La via Roberto Rossellini (Foto 1) è una delle strade, intitolate a grandi esponenti del cinema che compongono il quartiere formato da vie parallele tra loro e con sbocco su via Mastellone a sud est e via Marilyn Monroe a nord ovest, determinate da una lottizzazione non programmata che si è sviluppata tra gli anni 80 e 90..



Via Roberto Rossellini

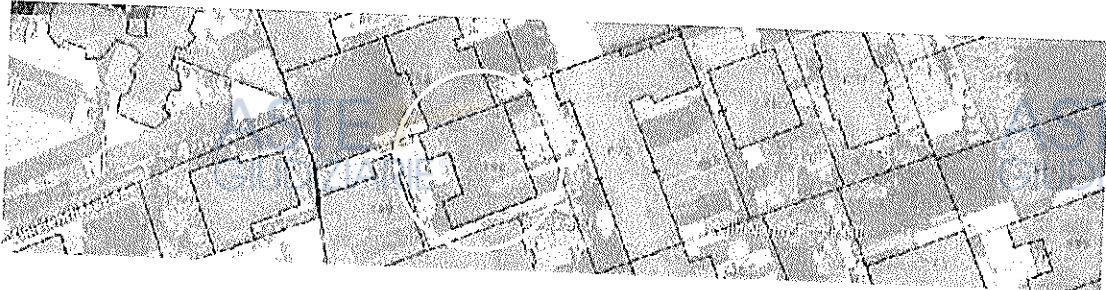
I beni da valutare sono:

1. Appartamento al secondo piano dell'immobile in via Roberto Rossellini n. 24;
2. Quota del garage al piano seminterrato dell'immobile in via Roberto Rossellini n. 24;

L'immobile in Napoli/Ponticelli alla via Roberto Rossellini n. 24 è stato realizzato alla metà degli anni '80 senza alcuna autorizzazione a costruire e solo successivamente i singoli



condividenti hanno, ciascuno per proprio conto, presentato domanda di condono e sanatoria per la quale la maggior parte dei richiedenti, per affermazione del [REDACTED], ha ottenuto esito positivo.



La particella 498

L'edificio ha forma planimetrica ad U ed è composto da quattro piani fuori terra e da un piano seminterrato destinato a garage.



Vista dall'alto dell'immobile al civico 24

In aderenza ad esso (Fig. 2) è realizzato il civico 22 che si appoggia alla parete di destra coprendola fino quasi all'altezza del solaio di interpiano tra il secondo e terzo piano; il lato opposto è invece libero e una stradina consente l'accesso all'area postica residua.

L'intero immobile appare esternamente in discreto stato di manutenzione e decorosamente rifinito, con rivestimento in graffiato di colore marrone chiaro e marcapiano di colore scuro.

L'ingresso, preceduto da tre gradini, è riquadrato da un rivestimento in marmo scuro ed il portone è in metallo verniciato, un piccolo atrio dà accesso alle scale che sono a rampe dritte ed occupano la parte centrale del corpo di fabbrica.

La facciata presenta per ciascun piano una coppia di balconi simmetrici all'asse mediano della facciata stessa, mentre l'unica unità abitativa presente al piano rialzato è sulla destra del portone d'ingresso ed è provvista solo di finestre, mentre sul lato sinistro si trova l'accesso al garage chiuso da un'ampia porta in ferro a due battenti.

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento posto al secondo piano dell'immobile in via Roberto Rossellini n. 24, contrassegnato dall'int. 5 è riportato in catasto alla sezione PON, foglio 1, particella 498, sub 7, cat. A/2 della consistenza di 5,5 vani per una superficie catastale di m² 134.

All. 4

All. 5

MODULARIO
P. 02/10/00 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

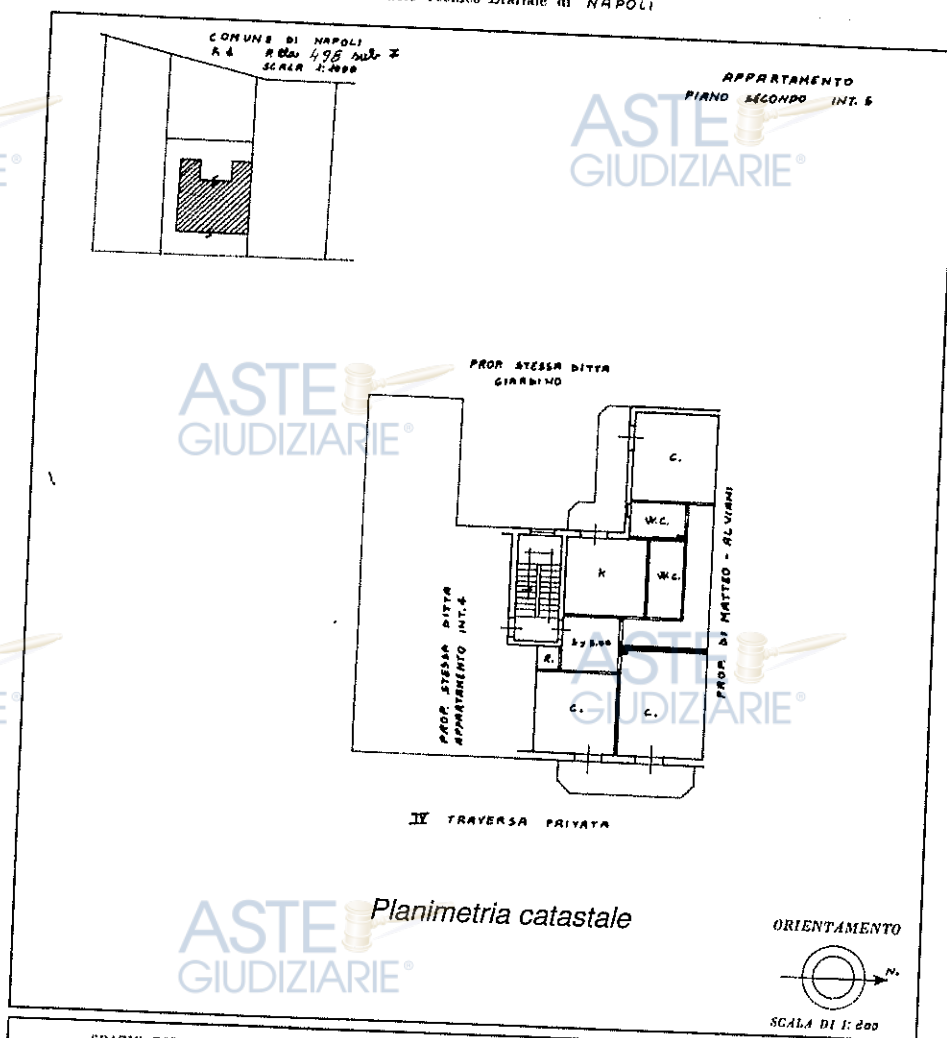
Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI

Via B. LUIGI DI TRAVERSA PRIVATA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



Planimetria catastale

| | |
|---|----------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
| DATA PON 1/498/7 | PROT. N° |

Compilata dal Ing. [redacted]

Iscritto al [redacted] della Provincia di [redacted] NO 7416

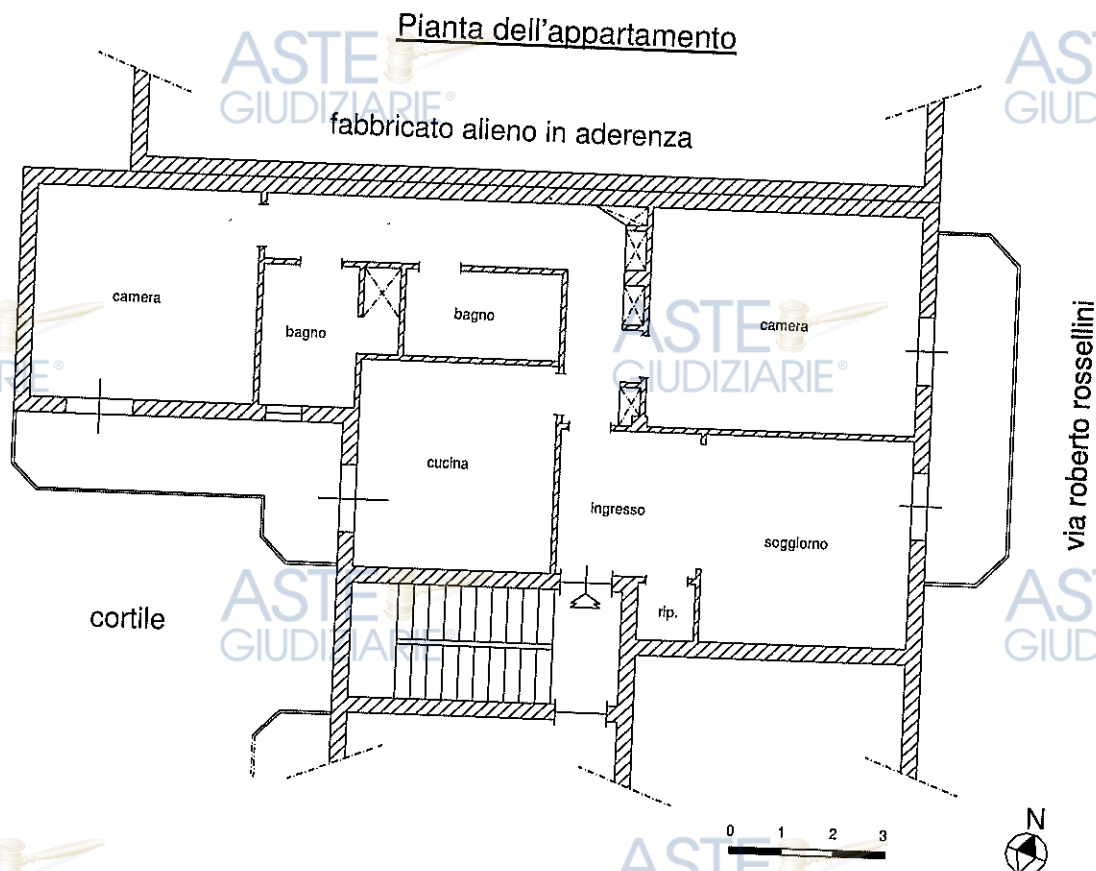
DATA [redacted]

Firma: Ing. [redacted]

L'unità abitativa occupa la metà destra del secondo piano dell'edificio, secondo un asse con orientamento nord/est-nord/ovest; si compone di un ampio vano d'ingresso (foto 3) che si apre su di un ambiente soggiorno/salotto a destra (foto 4) e, sul lato di fronte, su un corridoio a L (foto 5, 6 e 7) su cui si aprono nel primo tratto a destra una camera da letto (foto 8 e 9) e a sinistra un ampio vano destinato a cucina/pranzo (foto 10 e 11), mentre nel secondo



tratto si trovano a sinistra (foto 5) due bagni, il primo (foto 10 e 11) senza luce diretta ed il secondo (foto 12 e 13) con cabina doccia dotato di finestra, una seconda camera da letto (foto 14 e 15) chiude il corridoio; completano l'appartamento un piccolo ripostiglio nell'ingresso e due balconate, l'una sul fronte di via Rossellini e l'altra sul lato opposto sul cortile interno.



L'unità abitativa si presenta generalmente in buono stato di manutenzione, dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas, bussole interne differenziate tra gli ambienti prossimi all'ingresso e quelli più interni, nei primi gli infissi sono in legno scuro, mentre quelli dei due bagni e della camera da letto interna sono bianchi con pannellature in laminato, una controsoffittatura caratterizza il corridoio che nel primo tratto presenta diversi armadi a muro rifiniti con ante il legno simile alle porte.

Gli infissi esterni sono in legno scuro di fattura di falegnameria con tapparelle avvolgibili e contro infisso esterno in vetro e alluminio, i balconi sono protetti da una ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice e sono coperti dall'estradosso del balcone sovrastante.

Solo due ambienti necessitano di interventi manutentivi, il bagno dotato di finestra e la camera che conclude il corridoio.

Nel bagno (Foto 16) si notano al di sopra della finestra segni di muffe e inflorescenze dovute alla mancata areazione del locale e all'azione della condensa provocata dallo scambio termico determinato dai vapori propri di un ambiente caldo.

Nella camera da letto, sulla parete di destra, (Foto 17) in prossimità della porta vi sono vistosi segni di infiltrazione proveniente dall'esterno nel punto in cui termina la copertura del fabbricato realizzato in aderenza.

Riferimenti fotografici



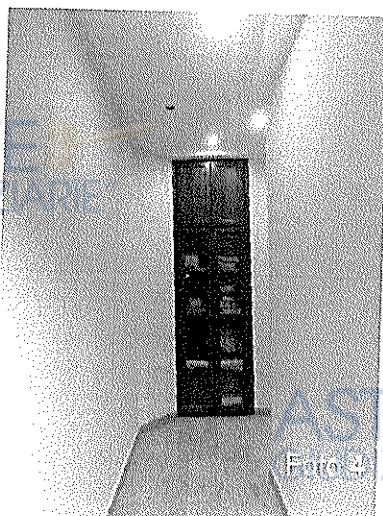
L'ingresso visto dal salotto



Il salotto/soggiorno



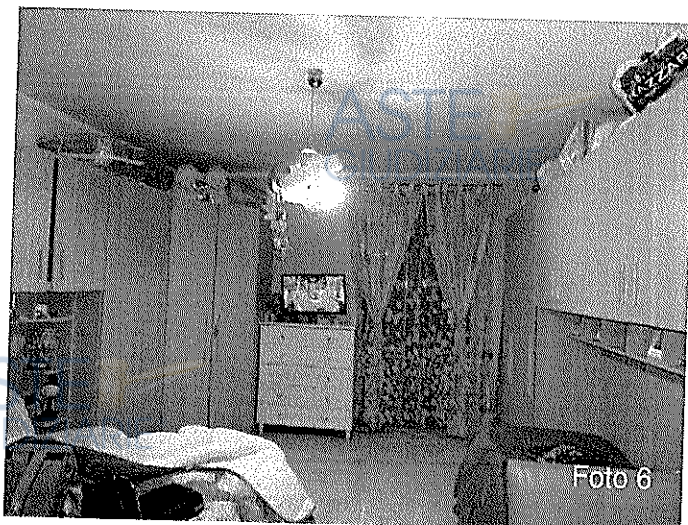
Il primo tratto del corridoio



Corridoio



Il secondo tratto del corridoio



La camera da letto all'inizio del corridoio





Foto 8



Foto 9

La cucina dal corridoio

Interno cucina

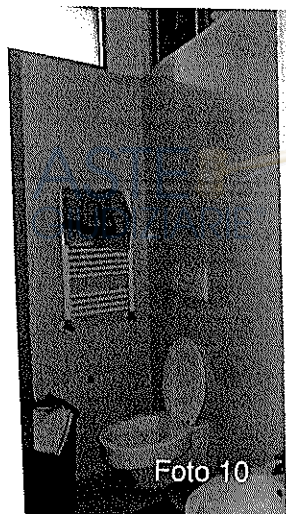


Foto 10

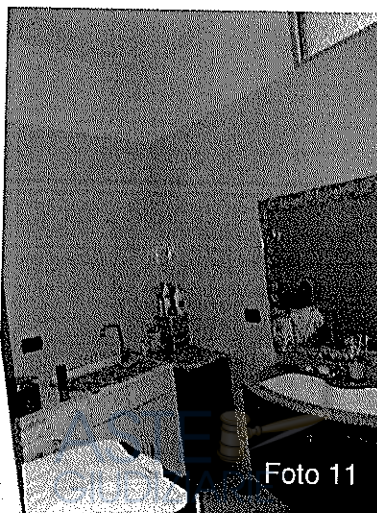


Foto 11

Il bagno di servizio senza luce diretta

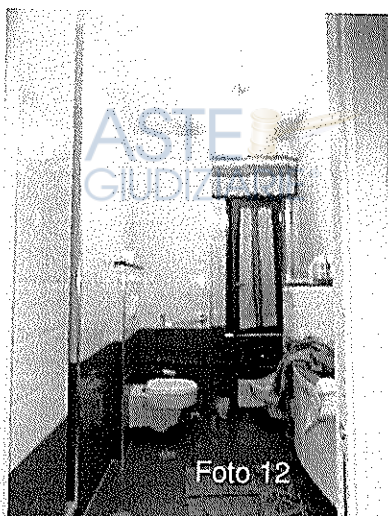


Foto 12



Foto 13

Il bagno padronale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 14



Foto 15

La camera da letto che chiude il corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Inflorescenze e muffe da condensa

ASTE
GIUDIZIARIE®



Infiltrazioni da fabbricato in aderenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione del garage:

Il garage consiste in un seminterrato di superficie catastale di m² 267 riportato in catasto alla sezione PON, foglio 1, particella 498, sub 8, cat. C/6. All. 6

NOTA DI RETTIFICA DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ INDIVISA All. 7

Nel fallimento della [redacted] rientra solo una quota la cui definizione ha costituito motivo di confronto tra il CTU e la redattrice della visura ventennale dott.ssa Donatella Notarfrancesco per le discordanze tra questa e quanto riportato dalle visure, attuali e storiche, catastali.

Dopo ampio e approfondito esame della situazione è emerso che la definizione catastale della consistenza pari a 11/245 (undici/duecentoquarantacinquesimi) non tiene conto della originaria divisione dei beni tra i cinque fratelli [redacted] errore di valutazione in cui è stato indotto anche il CTU, per il riferimento nell'atto del Notaio Vincenzo De Falco Giannone del 19.07.1995 repertorio 20949 alla consistenza ripartita tra sette dividendi anziché i cinque originari.

Da questo equivoco, sanato dall'esame dell'atto per Notaio Maria Teresa Bargi del 23.02.1982 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 in data 08.03.1982 ai nn. 4278/3135, si è ridefinita la quota del locale terraneo da attribuire al sig. [redacted] che è di 36/245 (trentasei/ducentoquarantacinquesimi).

Tale quota è da rettificare come dato catastale all'atto del trasferimento di proprietà.

Al garage si accede tramite una rampa che segue una ampia apertura posta a sinistra dell'ingresso del civico 24 e che è segnata dal n. 26.

La pianta generale ricalca l'area di sedime del fabbricato con una sagoma rettangolare parzialmente occupata al centro dall'ingombro della cassa scala.

L'intero scantinato è stato lasciato come unico ambiente indiviso, senza delimitazioni di stalli o box per auto ma assegnazione non delimitata di spazi assegnati ai singoli condomini secondo convenienze.

L'ambiente è stato lasciato allo stato grezzo, con muratura di tompagno in tufo a vista, come pure a vista sono le tubazioni di scarico delle acque pluviali e fecali che sono sospese al soffitto.

L'areazione e l'illuminazione sono fornite in maniera molto limitata e certamente insufficiente da alcune aperture a filo del soffitto sulle pareti opposte sull'asse est/ovest di dimensioni di circa cm. 90x25 chiuse da vetri.

La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti, nei tratti contro terra presentano segni di umidità diffusa per le infiltrazioni che derivano dall'esterno.



Foto 18

Via Roberto Rossellini



Foto 19

Civici 24 e 22 in aderenza - i beni staggiti



Foto 20



Foto 21

La rampa di accesso al garage

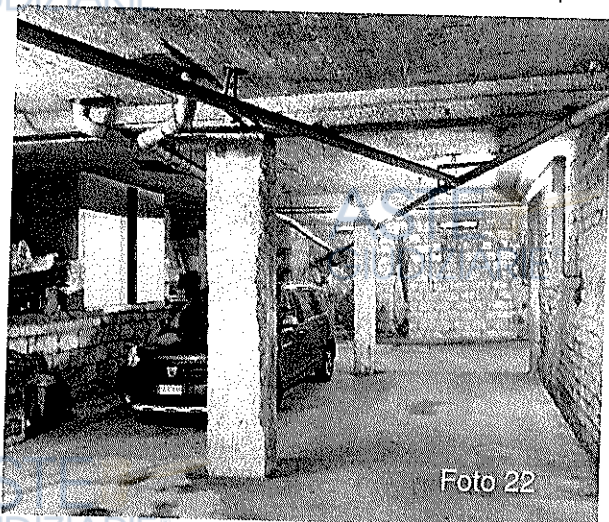


Foto 22



Foto 23

Interno del garage



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli **immobili**.

Chiamata anche "superficie commerciale vendibile" (Scv) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La formula matematica utilizzata per la valutazione è:

"Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito".

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale)
- 100% superfici calpestabili,
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti),
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni,
- 100 % delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati;

per le superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini),

- 25% balconi e terrazze scoperte,
- 35% balconi e terrazze coperte,
- 35% patii e porticati,
- 60% verande,
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini;

per le pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti), il calcolo attiene a valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima le quote percentuali da usare sono: 25% cantina, 40-80% box, 25.50% posto auto coperto/scoperto; 80% mansarde rifinite; 60% locali interrati abitabili.

Definizione della superficie calpestabile

La superficie calpestabile è diversa dalla superficie commerciale.

Deve intendersi come l'area all'interno di un immobile o di un edificio, data dalla somma dei singoli vani, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi nella superficie calpestabile dell'immobile ad esempio gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre, quelle occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi). Sono esclusi invece lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie e lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri

In occasione del sopralluogo effettuato in data 27/11/2020 si è provveduto a rilevare dimensionalmente l'immobile per riscontrarne successivamente le superfici utili alla determinazione del valore.



La misurazione della superficie commerciale è stata effettuata con metodo automatico consentito dal programma di disegno assistito AUTOCAD a mezzo di polilinea continua comprendente tutto il perimetro dell'immobile, comprese le pareti interne e le pareti esterne per intero, essendo di spessore inferiore ai 50 cm., nonché il 50% delle pareti comuni con l'unità confinante e la cassa scale.

I balconi sono stati considerati nella misura del 35% essendo essi coperti dalla soletta del sovrastante balcone.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$$\text{mq. } 122 + (\text{mq. } 22 \times 0,35) = \text{mq. } 122 + \text{mq. } 7,70 = \text{mq. } 129,70 \sim \text{mq. } 130$$

a questa superficie si deve aggiungere la quota della pertinenza garage che complessivamente si sviluppa su mq. 210 e di cui è in proprietà una parte indivisa pari a 36/245 che sarà considerata per il 25,50%, ovvero:

$$\text{mq. } \frac{210 \times 36}{245} \times \frac{25,50}{100} = \text{mq. } 30,86 \times 0,255 = \text{mq. } 7,87$$

Pertanto la Superficie Commerciale Vendibile è mq. 130 + mq. 7,87 =

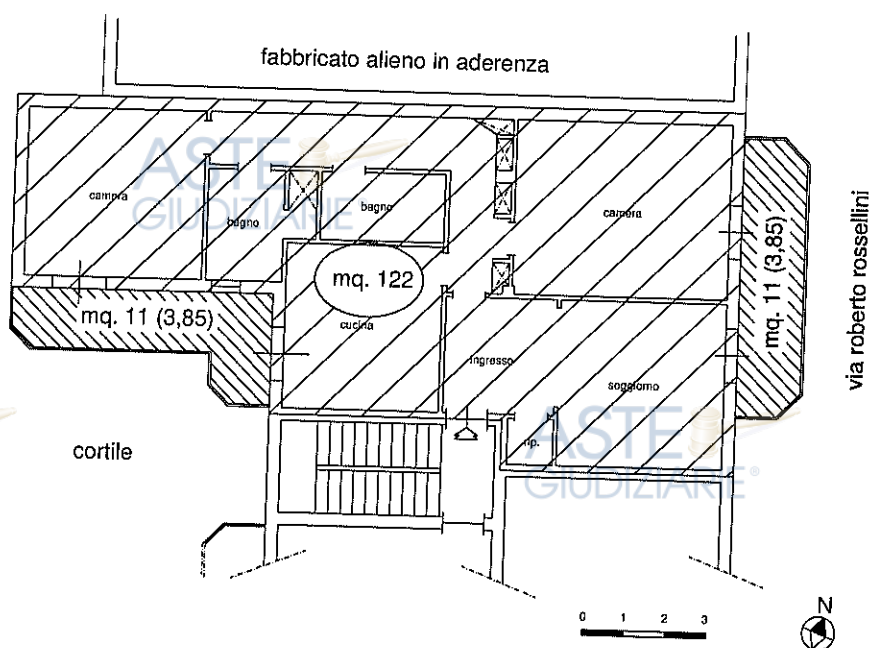
$$\text{Scv} = \text{mq. } 137,87$$

Oltre alla Superficie Commerciale viene calcolata anche la Superficie Utile Calpestabile S_{uc} che considera le superfici dei singoli vani, in quanto nella rappresentazione delle offerte commerciali il riferimento alla superficie è generalmente approssimativo e maggiormente riferito alla superficie utile che a quella commerciale, così come per il numero dei vani che rappresentano solo il numero delle camere abitabili tralasciando i locali di servizio quand'anche fossero abitabili.

La Superficie Utile Calpestabile è pari a mq. 102 a cui si aggiunge il 35% della superficie dei balconi pari a mq. 7,70 e la quota del garage di mq. 7,87 per un totale di $S_{uc} = \text{mq. } 117,57$.

La media tra S_{cv} e S_{uc} fornisce la Superficie Commerciale S_c che sarà presa a riferimento per il calcolo del valore dell'immobile staggito:

$$\frac{S_{cv} + S_{uc}}{2} = \text{mq. } \frac{137,87 + 117,57}{2} = \text{mq. } 127,72 \sim \text{mq. } 128 (S_c)$$

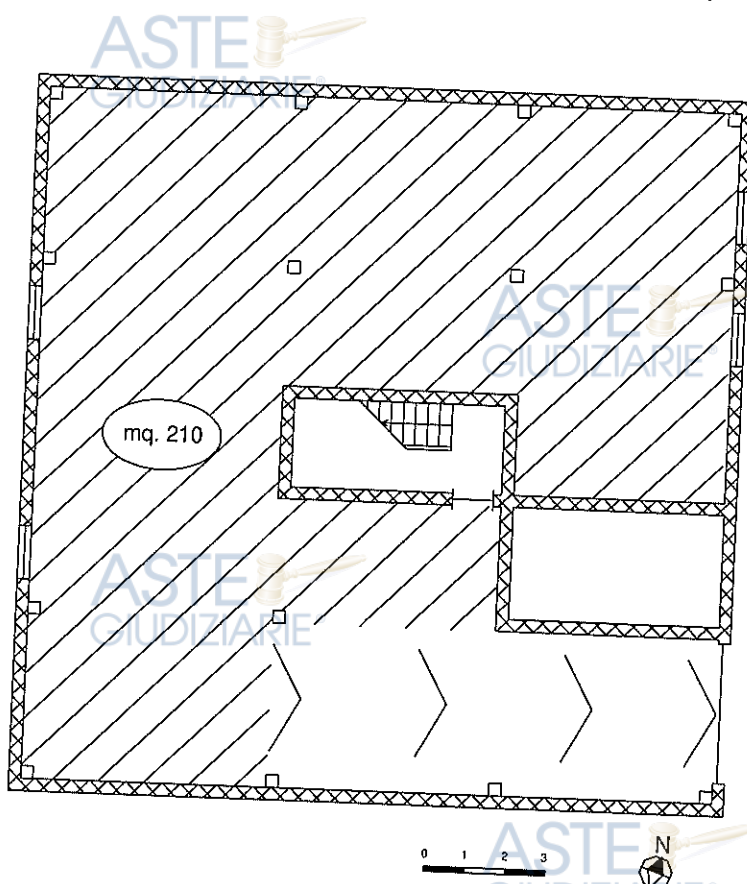




Pianta dell'appartamento e misura della Scv



Pianta dell'appartamento e misura della Suc



Pianta del garage



IL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE - V_M

Il valore di mercato di un immobile è la rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato come è definito dal Regolamento UE 575/2013 con l'art. 4 comma 1 punto 76 che precisa che il valore di mercato è «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione, la metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili, i metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono, tra gli altri, il Metodo del Confronto di Mercato o *Market Comparison Approach*, il Metodo Finanziario e il Metodo dei Costi, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel nostro caso saranno utilizzati e confrontati il Metodo del Confronto di Mercato e il Metodo Finanziario o della Capitalizzazione

Il metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Il metodo presuppone una indagine di mercato che si sviluppa attraverso due diversi strumenti, il primo fornito dagli Istituti che osservano l'andamento del mercato con esiti statistici ottenuti dalle registrazioni fiscali delle effettive compravendite e, il secondo, che analizza l'offerta immobiliare vera e propria con riferimento ad immobili reali nelle loro caratteristiche comparabili con quello da valutare.

L'indagine di mercato sarà basata sui dati riportati dalle diverse agenzie attive nel campo e reperibili on-line confrontandone le valutazioni, inoltre, esaminando le singole offerte di immobili, si cercherà un possibile raffronto tra gli immobili da valutare ed altri simili posti in vendita, secondo i criteri del *Market Comparison Approach*.



Indagine di mercato per dati statistici – Valore V_s

Dalle ricerche online si ricavano i seguenti dati riferiti all'anno 2020:

Tab. A – Quotazioni immobiliari

| Quotazioni Immobiliari | | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|
| fonte | tipologia | valore di mercato | | | locazione | | |
| | | min €/mq | max €/mq | media €/mq | min €/mq | max €/mq | media €/mq |
| Agenzia Entrate Banca Dati Quotazioni Immobiliari | appartamento cat. A/2 | 1.150,00 | 1.750,00 | 1.450,00 | 3,40 | 5,10 | 4,25 |
| REQUOT | | 1.250,00 | 1.900,00 | 1.575,00 | | | |
| IMMOBILIARE.IT | | 1.558,00 | 1.950,00 | 1.754,00 | 3,50 | 5,00 | 4,25 |
| BORSINO IMMOBILIARE | | 1.067,40 | 1.759,48 | 1.413,44 | 2,71 | 4,49 | 3,60 |
| OSSERVATORIO IMMOBILIARE di Casa.it | | | | 1.400,00 | | | 7,20 |
| VALORI MEDI TOTALI | | | | 1.518,49 | | | 4,83 |

Inoltre, dal sito *Immobiliare.it* rileviamo che a Febbraio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.337 al metro quadro, con un aumento del 0,75% rispetto a Febbraio 2020 (1.327 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Barra, Ponticelli, San Giovanni a Teduccio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2019, con un valore di € 1.356 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.310 al metro quadro.

Riassumendo i vari dati abbiamo:

Tab. B – Valori da statistica

| Valori medi da statistica | Anno 2020 | |
|---------------------------|----------------|-------------|
| Immobiliare.it | febbraio 2021 | 1.518 |
| | febbraio 2020 | 1.337 |
| | settembre 2020 | 1.327 |
| | | 1.310 |
| media generale | | €/mq. 1.373 |

Il valore al mq. derivante dall'indagine statistica è $V_s = \text{€/mq. } 1.373$



Indagine di mercato per offerte immobiliari – Valore V_0

Dall'esame delle offerte immobiliari sono stati presi in considerazione solo gli immobili ricadenti nell'ambito del quartiere, ovvero tre immobili che per omogeneità di condizioni ambientali, urbanistiche, nonché edilizie risultano comparabili a quello da valutare:

Tab C – Offerta immobiliare

| Ag. Immobiliare | Indirizzo | prezzo | n. locali | Superficie mq. | rapp. €/mq |
|--|---------------------------------------|---------|-----------|----------------|------------|
| Coldwell Banker Intermedia Realestate | Trilocale via Fratelli Lumiere, 36 | 123.000 | 3 | 105 | 1.171 |
| Tecnocasa | via Elvira Notari | 109.000 | 3 | 97 | 1.124 |
| Tecnocasa | Via Charlie Chaplin | 125.000 | 3 | 94 | 1.330 |

Media del prezzo al mq

€/mq. 1.208

Tale valore, però, non tiene conto delle differenze che caratterizzano i singoli immobili e che possono determinare le variazioni in + o - del valore stesso.

A tali differenze, che rappresentano le caratteristiche intrinseche degli immobili viene attribuito un punteggio applicato in aumento o in decremento sul prezzo base.

Non si tiene conto delle caratteristiche estrinseche in quanto le stesse sono legate alla qualità urbanistica e dei servizi che sono analoghe per ciascun immobile dello stesso quartiere e quindi ininfluenti nella valutazione.

Le caratteristiche intrinseche sono:

Tab. D – Caratteristiche intrinseche

| | |
|------------------------------------|--|
| Numero dei locali | Un punto per ogni locale |
| Numero di bagni | Un punto per bagno ulteriore |
| Livello di piano | Punteggio pari al piano |
| Giardino comune | SI = 1 – NO = 0 |
| Cucina abitabile | SI = 1 – NO = 0 |
| N. unità costituenti il condominio | Un punto x 6 ⁺ -- 2 x 4 – 3 x 2 unità |
| Riscaldamento/climatizzazione | SI = 1 – NO = 0 |
| Garage/posto auto | SI = 1 – NO = 0 |
| Ascensore | SI = 1 – NO = 0 |

Il punteggio attribuito rappresenta la percentuale di implementazione del prezzo base, per cui il raffronto tra gli immobili tenderà a depurare i prezzi di vendita dalle caratteristiche che ne determinano le variazioni per individuare il prezzo base da cui partire per valutare il bene staggito.

La tabella calcola per ogni immobile il rapporto prezzo/superficie (P_{mq}) che, depurato delle percentuali dovute alle caratteristiche intrinseche con la formula $P_b = \frac{P_{mq}}{\sum C}$, fornisce il prezzo base per il calcolo del valore di vendita dell'immobile staggito implementando lo stesso

prezzo base della percentuale derivante dalle caratteristiche dell'immobile da valutare.



Tab. E – Comparazione degli immobili

| ag. Immobiliare | Coldwell Banker Intermedia Realestate | Tecnocasa | Tecnocasa | | immobile da valutare |
|-------------------------------------|--|----------------------|------------------------|----------------|------------------------------|
| <u>indirizzo</u> caratteristiche | Trilocale via Fratelli Lumiere, 36 | via Elvira Notari | Via Charlie Chaplin | | via Roberto Rossellini 24 |
| prezzo | € 123.000 | € 109.000 | € 125.000 | | € |
| supeficie | 105 | 97 | 94 | | 128 |
| n. locali | 3 | 3 | 3 | | 3 |
| coeff. adeg. | 3 | 3 | 3 | | 3 |
| n. bagni | 1 | 1 | 1 | | 2 |
| coeff. adeg. | 0 | 0 | 0 | | 1 |
| livello di piano | R | 3 | r | | 2 |
| coeff. adeg. | 1 | 3 | 1 | | 2 |
| giardino | si | no | no | | no |
| coeff. adeg. | 1 | 0 | 0 | | 0 |
| cucina abitabile | si | no | si | | si |
| coeff. adeg. | 1 | 0 | 1 | | 1 |
| n. unità cond. | 2 | 6 | 6 | | 8 |
| coeff. adeg. | 3 | 1 | 1 | | 1 |
| risca/d./climat. | si | no | si | | si |
| coeff. adeg. | 1 | 0 | 1 | | 1 |
| garage/p. auto | si | no | no | | si |
| coeff. adeg. | 1 | 0 | 0 | | 1 |
| ascensore | no | no | no | | no |
| coeff. adeg. | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| rapp. €/mq | 1.171 | 1.124 | 1.330 | | |
| Σ dei coefficienti | 11 | 7 | 7 | | 10 |
| prezzo base depurato | 1.055 | 1.050 | 1.243 | media €/mq. | 1.116 |
| Rapporto €/mq. implementato | | | | | 1.228 |

Il prezzo base definito per la zona di via Roberto Rossellini è di €/mq. 1.116 che, implementato del 10% derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile staggito sono €/mq. $1.116 \times 1.10 = \text{€/mq. } 1.228$ (V₀) che rappresenta il Valore al mq. dell'Offerta immobiliare.



In conclusione il Prezzo di Vendita (P_v) al mq. definito con il metodo del Confronto di Mercato sarà dato dalla media dei due valori V_s e V_o :

$$\frac{V_s + V_o}{2} = \text{€/mq.} \frac{1.373 + 1.228}{2} = \text{€/mq.} 1.300 (P_v)$$

Metodo Finanziario o della Capitalizzazione

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili ed è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

Il Tasso di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile: il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite.

Pertanto i valori da considerare sono il possibile canone di locazione ed il reddito annuale che da esso può derivare e il prezzo di vendita che realizza nell'immediato il capitale prodotto nel tempo dalla locazione.

Il rapporto tra i due valori fornisce l'indice o coefficiente di capitalizzazione che consente di valutare il prezzo di mercato di un immobile in relazione alla sua capacità di fornire un reddito.

Dovranno essere esaminate, di conseguenza, le offerte di locazione presenti nel quartiere o nelle immediate vicinanze.

L'offerta di immobili analoghi da locare nella zona è purtroppo carente non essendo presente alcun immobile nelle stesse strade del quartiere, quelli presi in esame sono situati in area prossima collocata ai margini dell'area di interesse e rappresentano il generale livello di offerta di locazione

Dalle analisi condotte in precedenza sui dati statistici (Tab. "A") abbiamo rilevato il valore medio della locazione " V_{ML} " pari a €/mq 4,83; questo valore sarà confrontato con analogo valore " V_{OL} " ricavato dall'indagine svolta sui canoni di locazione richiesti sul mercato, come rappresentato nella tabella seguente:

Tab F – Offerta immobili in locazione

| immobiliare | indirizzo | canone mensile | n. vani | superficie | rapp. prezzo superficie |
|--|-----------------------|----------------|---------|------------|-------------------------|
| | | € | N | mq. | €/mq |
| Coldwell Banker Intermedia Realestate | via Bartolo Longo 124 | 700 | 3 | 106 | 6,60 |
| Prima casa | via Bartolo Longo | 650 | 4 | 100 | 6,50 |
| Tecnocasa | via Bartolo Longo | 470 | 2 | 50 | 9,40 |
| Privato | via Bartolo Longo | 700 | 4 | 100 | 7,00 |
| Valore medio dell'Offerta di locazione V_{ML} €/mq | | | | | 7,38 |

Dalla tabella F si ricava che il valore medio del canone di locazioni è $V_{ML} = \text{€}/\text{mq}$ 7,38 per il quartiere Ponticelli nell'area di localizzazione dell'immobile staggito.

Dalla media dei valori ottenuti dalle indagini statistiche V_{QL} e quello risultante dal Valore di Mercato della Locazione V_{ML} si ottiene:

$$\frac{(V_{QL} + V_{ML})}{2} = \frac{(\text{€}/\text{mq} 4,83 + \text{€}/\text{mq} 7,38)}{2} = \text{€}/\text{mq} 6,10 \text{ (C}_L\text{)}$$

valore unitario al mq. del Canone mensile di Locazione di un immobile di edilizia civile nel quartiere di Ponticelli.

Determinazione della rendita possibile per capitalizzazione del bene

La capitalizzazione del bene si effettua considerando la locazione dello stesso per un periodo di tempo definito in 12 mesi, per cui $\text{€}/\text{mq}$ 6,10 x 12 = $\text{€}/\text{mq}$ 73,20 che è la Rendita Lorda unitaria R_L del bene.

La realizzazione di qualunque rendita comporta di dover sostenere oneri che nel caso sono di manutenzione e gestione del bene, oltre che fiscali, per cui detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un Reddito Netto annuo unitario pari a

$$R_N = \text{€}/\text{mq} 73,20 \times (1 - 0,32/100) = \text{€}/\text{mq} 49,77$$

Determinazione del Tasso di Capitalizzazione

Premesso che il Tasso di Capitalizzazione (T_C) è dato dal rapporto tra la rendita di un bene R_N e il suo valore o Prezzo di Mercato P_M , per determinarlo ci serviamo di due procedimenti di cui confronteremo i risultati T_{C1} e T_{C2} .

Nel primo procedimento utilizzeremo i dati definiti in precedenza R_N e P_M per cui

$$T_{C1} = R_N / P_M = \frac{\text{€}/\text{mq} 49,77}{\text{€}/\text{mq} 1.300} = \text{€} 0,0383 = 3,83\% \text{ (T}_{C1}\text{)}$$

Nel secondo caso ci avvaliamo di analisi condotte da agenzie operanti nel mercato immobiliare che forniscono dati statistici

| Agenzia finanziaria | Tasso % |
|---------------------|---------|
| Bluerating | 5,5 |
| Idealista.it | 5,6 |
| Uniplaces Portal | 4,2 |
| Money.it | 6,4 |
| Media T_{C2} | 5,43 |

Il tasso di capitalizzazione medio indicato dalle agenzie finanziarie è definito, per gli immobili residenziali, 5,43% (T_{C2})

raffrontando i due parametri otteniamo il valore del Tasso di Capitalizzazione (T_C):

$$T_C = \frac{T_{C1} 3,83 + T_{C2} 5,43}{2} = 4,63\% \text{ (T}_C\text{)}$$

Determinazione del valore unitario al mq. per capitalizzazione V_C

Il valore unitario al mq. dell'immobile per capitalizzazione del reddito (V_C)

può essere ottenuto sia rapportando la rendita al tasso di capitalizzazione che rivalutando la rendita per quel tasso, ovvero:

V_{C1} si ottiene rapportando la rendita netta da locazione, come prima definita, al Tasso di capitalizzazione, ovvero:

$$V_{C1} = R_N/T_C = \frac{\text{€/mq } 49,77}{0,0463} = \text{€/mq } 1.074,9 \sim \text{€/mq } 1.075$$

In alternativa:

V_{C2} calcolando la rivalutazione della rendita dell'immobile al tasso di capitalizzazione per il numero di anni indicato in precedenza, ovvero:

$$V_{C2} = R_L \times T_C \times \text{anni} = \text{€/mq } 73,20 \times 1,0463 \times 10 = \text{€/mq } 765,8916 \sim \text{€/mq } 766$$

Raffrontando i due valori si ottiene:

$$V_C = V_{C1} + V_{C2} = \frac{\text{€/mq } (1.075 + 766)}{2} = \text{€/mq } 920,50 \sim \text{€/mq } 920$$

Definizione del valore unitario di base di un immobile

Le analisi condotte in precedenza hanno consentito di determinare valori unitari diversi in relazione al metodo di indagine utilizzato, ciascun metodo risponde ad esigenze ed aspettative diverse e pertanto concorrono a formare ipotesi di valutazione che messe a confronto, ovvero mediate tra loro, possono rappresentare il valore più appropriato da attribuire all'immobile in esame.

I valori unitari determinati sono:

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| metodo del confronto di mercato | Prezzo di Vendita (P_V) | €/mq. 1.300 |
| metodo finanziario | Valore Capitalizzato (V_C) | €/mq. 920 |

La media tra i due valori così determinati fornisce il Valore unitario di Mercato più prossimo a quello che si può ritenere sia il valore al mq. che un immobile dello stesso tipo potrebbe avere nella libera contrattazione, ovvero:

$$V_M = \frac{P_V + V_C}{2} = \frac{\text{€/mq. } (1.300 + 920)}{2} = \text{€/mq. } 1.110 \sim \text{€/mq } 1.100$$

Determinazione del Valore dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione è al secondo piano dell'immobile in via Roberto Rossellini n. 24, contrassegnato dall'int. 5 ed è riportato in catasto alla sezione PON, foglio 1, particella 498, sub 7, cat. A/2 della consistenza di 5,5 vani per una superficie catastale di m^2 134, mentre il garage consiste in un seminterrato di superficie catastale di m^2 267 riportato in catasto alla sezione PON, foglio 1, particella 498, sub 8, cat. C/6; nel fallimento della Edil Asfalti rientra solo una quota di 11/245 del totale che è stata ridefinita in 36/245 (trentasei/ducentoquarantacinquesimi).

L'immobile in cui si trovano i beni del fallimento è stato realizzato in assenza di licenza, concessione o permesso a costruire ed è pertanto urbanisticamente illegittimo, ovvero abusivo.

Il sig. [REDACTED] nato a NAPOLI il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], detentore dell'immobile, ha informato il CTU di aver presentato domanda di condono per la propria unità abitativa unitamente a tutti gli altri condomini dell'edificio, ma di non aver portato a termine la pratica relativa alla sua proprietà.

Il CTU ha invitato il sig. [REDACTED] a produrre la documentazione relativa alla pratica di condono, ma sebbene invitato più volte, il sig. [REDACTED] non ha consegnato alcun documento attestante lo stato della pratica.



Nella valutazione del bene staggito si terrà pertanto conto della situazione di illegittimità urbanistica e degli oneri che ricadranno sull'acquirente per la regolarizzazione dell'immobile che si ritiene realizzato tra il 1983 e il 1993, ricadendo pertanto nell'ambito della legge n. 724/94.

Altro aspetto sono le necessarie opere di ripristino dei danni derivanti da infiltrazioni provenienti dalla parete in comune con l'edificio in aderenza.

Oneri di sanatoria urbanistica

La sanatoria edilizia necessaria per legittimare l'immobile staggito si ottiene con il pagamento degli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione che consistono in:

"COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO PER GLI ABUSI ULTIMATI NEL PERIODO DAL 2 OTTOBRE 1983 AL 31 DICEMBRE 1993 E SOGGETTI AL CONDONO EDILIZIO LEGGE N. 724/94 ART.39"

La formula per il calcolo del *costo di costruzione* è la seguente:

$$\text{Costo} = \text{€ } 155,46 \times \text{Sc} \times \text{Q}\%$$

Dove Sc è la superficie convenzionale resa come la superficie commerciale e Q = 5,5 l'aliquota dovuta per le caratteristiche dell'immobile

$$\text{€ } 155,46 \times \text{mq. } 128 \times 5,5\% = \text{€ } 1.094,44$$

- *Oneri di urbanizzazione*

Gli oneri dovuti sono riferiti all'indice fondiario realizzato ed al volume dell'immobile da sanare.

Per indice fondiario $I_f > 3$ l'aliquota $U = 2,45$

Volume dell'immobile da condonare $V = \text{mq } 128 \times 3h = \text{mc } 384,00$

Calcolo degli oneri di urbanizzazione

$$O = U \times V = 2,45 \times 384 = \text{€ } 940,80$$

Oneri di sanatoria

| | |
|-------------------------|------------------------|
| costo di costruzione | € 1.094,44 |
| oneri di urbanizzazione | € 940,80 |
| Totale oneri | € 2.035,24 ≈ €2.035,00 |

Danni riscontrati all'immobile

Altro aspetto sono le necessarie opere di ripristino dei danni derivanti da infiltrazioni provenienti dalla parete in comune con l'edificio in aderenza che sono così determinati:

Spese di ripristino danni da infiltrazioni

Impalcature e opere provvisionali esterne

€ 1.000

Trattamento di riparazione e impermeabiliz-

-zazione della parete

€ 1.500

Determinazione del prezzo di vendita

Definito in €/mq 1.100 il valore di mercato il prezzo di vendita di un immobile analogo a quello staggito comprensivo della pertinenza seppur indivisa del posto auto in garage viene calcolato in

$$\text{€/mq } 1.100 \times \text{mq } 128 = \text{€ } 140.800$$

Da cui detratte le spese e gli oneri indicati in precedenza:

$$\text{€ } 2.035 + \text{€ } 2.500 = \text{€ } 4.500 \text{ oltre imprevisti € } 500$$

totale da detrarre € 5.035.

$$\text{€ } 140.800 - \text{€ } 5.035 = \text{€ } 135.765,00$$

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile è stato determinato attraverso l'esame delle offerte di mercato e delle valutazioni economico/finanziarie senza avere particolare riguardo alla condizione di illegittimità urbanistica e svolgendo le analisi di comparazione con immobili apparentemente legittimi o con esiti statistici di mercato ufficiale.

È opportuno considerare che un immobile abusivo, ancorché sanabile e condonabile, presenta un appeal inferiore ad un immobile legittimo e tale mancanza di attrattiva determina un abbassamento del valore rispetto ad un analogo immobile legittimo che può essere determinato in una percentuale del 25% del valore indipendentemente dalla possibilità di sanatoria e del suo costo.

In ultima analisi il valore finale che è possibile attribuire all'immobile staggito è di

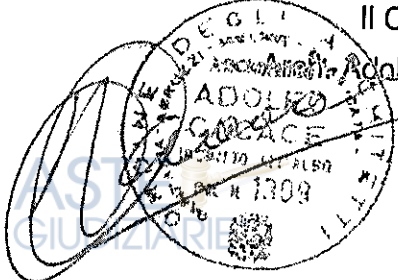
$$\text{€ } 135.765 \times (1 - 0.25) = \text{€ } 101.823,00$$

Concluso il proprio lavoro, il CTU rimette al G.D. la presente relazione e resta a disposizione per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Napoli, 31/03/2021

Relazione rettificata in data 11.07.2024

Il CTU
Adolfo Cacace



Dott. Andrea Buccella
Via Onofrio Fragnito, 10
80131 Napoli

Tel. e fax 0815463318

Cell. 3395258253

e-mail: abuccella@odcec.napoli.it

Pec: andrea.buccella@odcecnapoli.it

Pec Fall: naf2532012@procedurepec.it

Ill.mo Giudice Delegato
Dott. Nicola Graziano
Sezione Fallimentare
Tribunale Civile e Penale di
N A P O L I

Oggetto: Fallimento [REDACTED] 253/2012. Istanza di nomina c.t.u. per la valutazione dell'immobile del fallito.

In riferimento al fallimento emarginato,

Premesso che:

- a) Il fallimento *de quo* è stato chiuso in data 16/06/2020 per mancanza di attivo ai sensi dell'art. 118 comma 1 n.3 l.f. (cfr. all.1);
- b) Di recente l'Avv. Angelica Del Prete ha comunicato al sottoscritto la sentenza di accoglimento della richiesta della curatela di revocare il fondo patrimoniale sul bene immobile del fallito (cfr. all. 2,3,4);
- c) Vi è dunque la possibilità di porre in vendita l'immobile sito in Napoli via Roberto Rossellini n.24 e soddisfare di conseguenza, seppur probabilmente in modo parziale, i creditori insinuati ;
- d) Sorge, pertanto, la necessità di valutare l'immobile e quindi nominare un ctu iscritto all'Ordine degli Ingegneri o Architetti;
- e) Il sottoscritto ha già lavorato con l'Arch. Adolfo Cacace, il quale sarebbe anche disposto a lavorare senza acconto (stante, allo stato, la mancanza totale di fondi nel fallimento) e percepire il proprio compenso dopo la vendita del bene



Tanto premesso, il sottoscritto curatore

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di voler nominare quale c.t.u., per la valutazione dell'immobile, l'Arch. Adolfo Cacace.

In caso contrario lo scrivente curatore manifesta la propria disponibilità a procedere secondo tutte le direttive che la S.V. Ill.ma, alla luce di tali fatti, ritenga opportuno

Si allega:

- Decreto di chiusura del fallimento;
- Comunicazione dell'Avv. Del prete;
- Sentenza di accoglimento azione revocatoria ordinaria del fondo patrimoniale;
- Pec di ricezione.

Napoli 14/11/2020

Con ossequio
Il curatore fallimentare
Dott. Andrea Buccella

ASTE GIUDIZIARIE® ADOLFO CACACE
architetto

80125 NAPOLI - via Beniamino Guidetti 110
Telefono: 081 7714216 Cell. 333 9787287
CF: CCC DLF 45B01 L259C - Partita IVA: 00070511217
email: arcado@tin.it - PEC: adolfo.cacace@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Gent.mo Sig.
Dott. Andrea Buccella
Via O. Fragnito 10
80131 NAPOLI

Napoli, 01.12.2020

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Gent.mo dott. Buccella,
con riferimento all'incarico per la valutazione immobiliare di cui la procedura n. 253/2012, da Lei cortesemente sollecitato al G.D. dott. Graziano e per il quale La ringrazio, chiedo di voler definire quanto di mia competenza in merito all'accertamento di:

- legittimità urbanistica;
- stato della pratica di condono;
- accertamento stato sanzionatorio;
- commerciabilità del bene.

Tanto a seguito delle informazioni assunte in sede di primo sopralluogo dal sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile.

In attesa porgo cordiali saluti

Arch. Adolfo Cacace

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Da "Dottore Commercialista Andrea Buccella" <andrea.buccella@odcecnapoli.it>
A "adolfo.cacace@archiworldpec.it" <adolfo.cacace@archiworldpec.it>
Data martedì 1 dicembre 2020 - 14:28

Re: POSTA CERTIFICATA:

Gent.mo Architetto,

a noi interessa solo sapere quanto vale l'immobile al netto di eventuali costi per sanatorie di eventuali irregolarità o di qualsivoglia natura che dovranno poi essere dedotti dal prezzo di compravendita. Grazie e cordiali saluti. A.B.

Il 01/12/2020 12:28, Per conto di: adolfo.cacace@archiworldpec.it ha scritto:

Messaggio di posta certificata

Il giorno 01/12/2020 alle ore 12:28:23 (+0100) il messaggio "" è stato inviato da "adolfo.cacace@archiworldpec.it" indirizzato a:

andrea.buccella@odcecnapoli.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 0pec293.20201201122823.27184.795.1.66@pec.aruba.it

Data: 14/01/2021 - Ora: 11.13.23
 Visura n.: T112435 Pag: 2

**Visura per soggetto
 limitata ad un comune**

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2021

2. Unità Immobiliari site nel Comune di NAPOLI(Codice F839) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|--|---------------------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | PON | 1 | 498 | 7 | 9 | | A/2 | 3 | 5,5 vani | Totale: 134 m ² Totale escluse aree scoperte**: 127 m ² | Euro 511,29 L. 990,000 | VIA ROBERTO ROSSELLINI piano: 2 interno: 5; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/07/1995 Voltura in atti dal 31/01/1997 Repertorio n.: 20949 Rogante: G. DE FALCO Sede: NAPOLI Registrazione: DIVISIONE (n. 25534.5/1995) | | | |

Totale Generale: vani 5,5 m² 240 Rendita: Euro 1.143,43

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
P. 119, mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

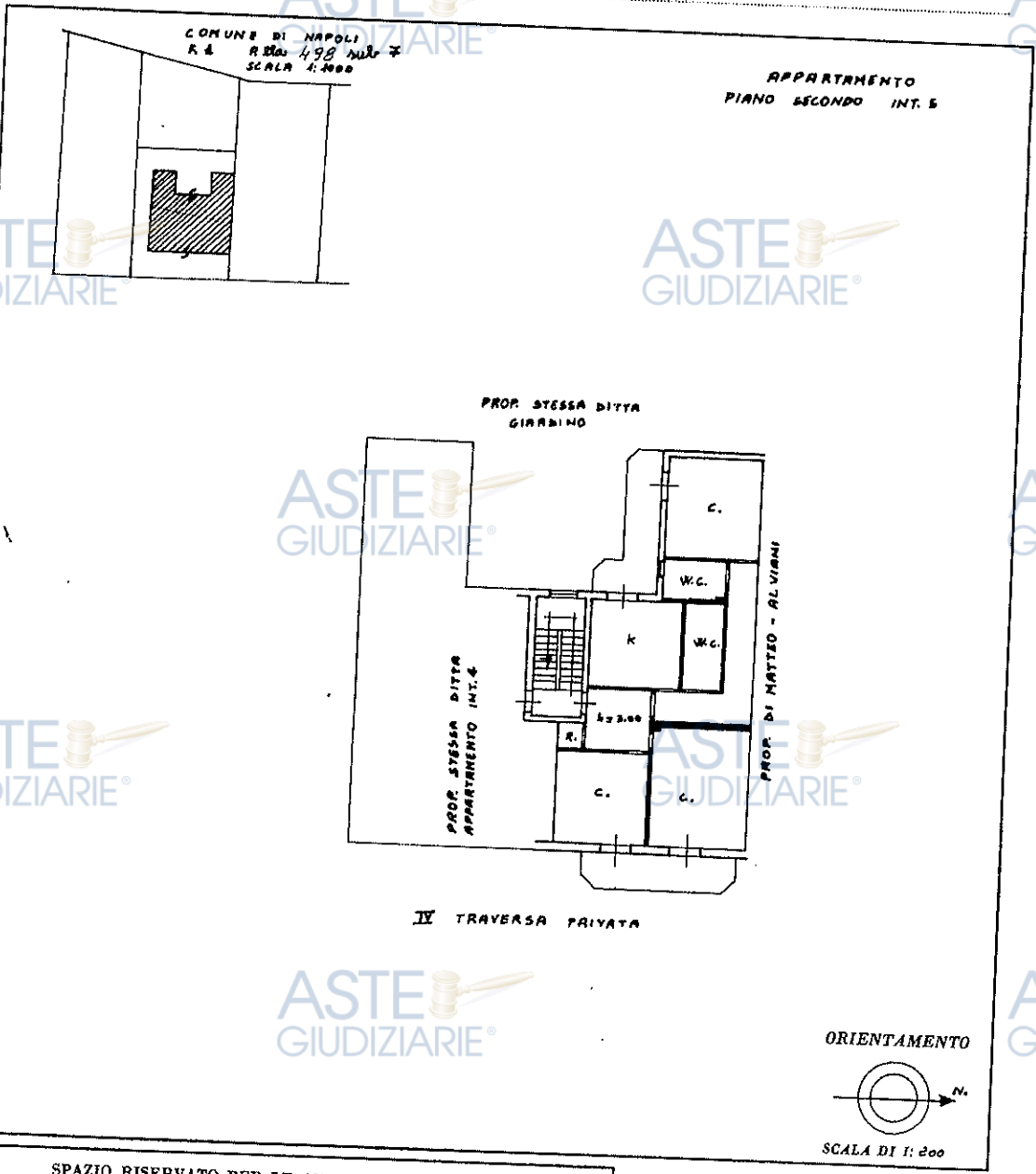
Lire 100

(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI

Ditta **[REDACTED]** Via **B. LONGO IV TRAVERSA PRIVATA**
[REDACTED] **MARSALEA, C.R. CARLINE**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **PON 1/498/7**
PROT. N°

[Handwritten signature]

Compilata dal **ING. RICARDI SALVATORE**
(Cognome del tecnico)

CIRO FORTENUTO

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di **NAPOLI** N. **101416**

DATA **1985**

Firma: **ing. Riccardo Salvatore Lino Fortenuto**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2020 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: PON - Foglio: 1 - Particella: 498 - Subalterno: 7 >
VIA ROBERTO ROSSELLINI piano: 2 interno: 5;

Ultima planimetria in atti

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2021

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI

Stato a NAPOLI il 26/12/1963 C.F. [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di NAPOLI(Codice F839) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------|------------|-----------|--------------------|--------------------|----------------------------|-------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | PON | 1 | 498 | 8 | 9 | | | C/6 | 2 | 240 m ² | Totale: 267 m ² | Euro 632,14 | VIA ROBERTO ROSSELLINI piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|-----------------|----------------|--|
| | Comune | Data di nascita | | |
| 1 | [REDACTED] | 1959 | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 11/245 in regime di comunione dei beni |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 6/245 in regime di separazione dei beni |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 24/245 |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 6/245 in regime di separazione dei beni |
| 5 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 24/245 |
| 6 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 6/245 in regime di separazione dei beni |
| 7 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 24/245 |
| 8 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 35/245 |
| 9 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 35/245 |
| 10 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 35/245 |
| 11 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 11/245 |
| 12 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' per 35/245 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | (1) Proprieta' per 12/245 |
| RETIFICAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/11/2008 protocollo n. NA0809711 in atti dal 30/09/2011 Registrazione: Sede: ISTANZA N.809617/11 RET ONERI (n. 41548.1/2011) | | | | (1) Proprieta' per 11/245 in regime di comunione dei beni |

MODULARIO
P. 19.000 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

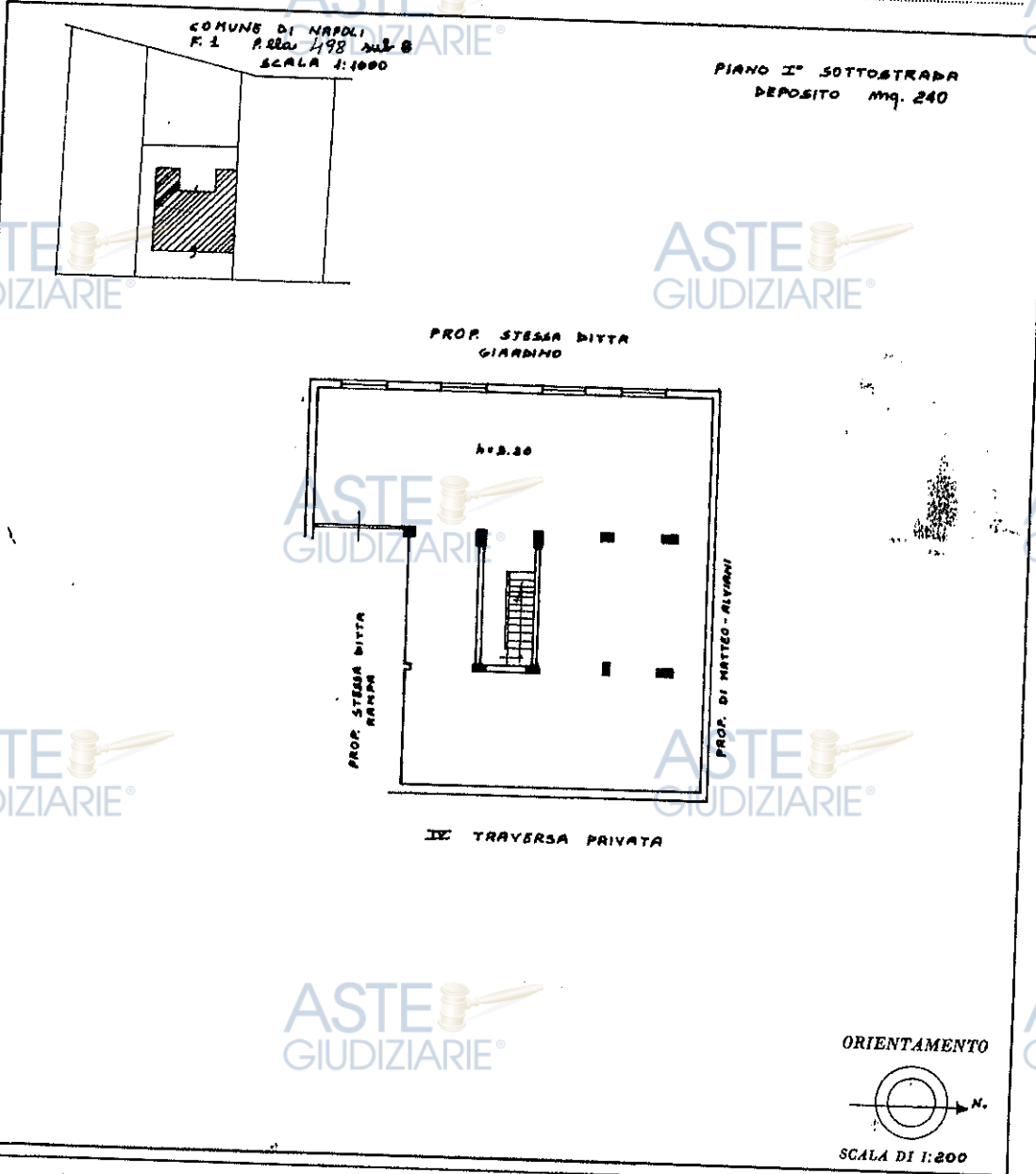
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI

Via B. LONGO IX TRAVERSA PRIVATA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PON 1/498/B

Compilata dal ING. GIACOMO SALVATORE

CIRO FORNARIATA

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di NAPOLI N. 7416

DATA MARZO 1986

Firma: Ing. Pica

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2021 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sez. Urb.: PON - Foglio: 1 - Particella: 498 - Subalterno: 8 >