



*Tribunale di Napoli*

Ministero della Giustizia

RELAZIONE CTU

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

DATA: 13/01/2017

Fallimento n. 36/2011

**Giudice Delegato Dott. Nicola Graziano**

**Curatore: Dott. Mario Botta**

**CTU: arch. Anna Scala**

prol. Carlo De Marco, 98 - 80137 Napoli

081.5992615 - 347.1822510 e.mail: archiscala@alice.it

pec: anna.scala@archiworldpec.it



## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA

## PREMESSA

La presente relazione integrativa fornisce precisazioni relativamente all'unità immobiliare posta al quinto piano dell'edificio sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, interni 21 e 22, come in tabella evidenziata (in grigio).

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)  
Immobili siti in Via Croce Rossa n. 229

	proprietà	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub.
CR c	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	S1 cantinato	-	C/6 - garage pertinenziale	2	516	23
CR T.1	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	terra	1	A/2 - appartamento	2	516	24
CR T.2	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	terra	2	A/2 - appartamento	2	516	25
CR T.3	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	terra	3	A/2 - appartamento	2	516	26
CR T.4	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	terra	4	A/2 - appartamento	2	516	27
CR 2.9	[REDACTED]	2	9	A/2 - appartamento	2	516	9
CR 2.10	[REDACTED]	2	10	A/2 - appartamento	2	516	10
CR 2.11	[REDACTED]	2	11	A/2 - appartamento	2	516	11
CR 2.12	[REDACTED]	2	12	A/2 - appartamento	2	516	12
CR 4.17	[REDACTED]	4	17	A/2 - appartamento	2	516	17
CR 4.18	[REDACTED]	4	18	A/2 - appartamento	2	516	18
CR 4.19	[REDACTED]	4	19	A/2 - appartamento	2	516	19
CR 4.20	[REDACTED]	4	20	A/2 - appartamento	2	516	20
CR 5.21-22	[REDACTED]	5	21-22	A/2 - appartamento	2	516	21 e 22

A ciascuna unità immobiliare è assegnato un codice identificativo in ragione dell'ubicazione, del piano e dell'interno corrispondente, in cui la sigla **CR** sta per via Croce Rossa.

Anna Scale architetto - archiscala@alice.it - anna.scale@archiworldpec.it

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA CROCE ROSSA 229**  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)

piano 5° – interni 21 e 22

**1.D ESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI****1.1 Descrizione fabbricato**Descrizione  
fabbricato e  
contesto

Il fabbricato condominiale si compone di sei livelli fuori terra (piano terra rialzato, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano) ed un piano cantinato destinato a garage. È dotato di un'unica scala e di un ascensore.

Ciascun piano si compone di quattro appartamenti destinati a civile abitazione.

La struttura portante dell'edificio è in calcestruzzo cementizio armato.

All'edificio è annessa un'area pertinenziale recintata, pavimentata in asfalto, con ingresso da via Croce Rossa dotato di cancelli in ferro, uno pedonale (civico 229) ed uno carrabile (civico 231), ad apertura automatizzata: al suo interno sono presenti spazi destinati a parcheggio e piccole aiuole piantumate con specie arbustive ornamentali e alberi di medio e alto fusto.

L'immobile ricade in una zona urbana centrale, caratterizzata da un tessuto edilizio di recente formazione, in cui si rilevano quelle condizioni di degrado morfologico-insediativo caratteristiche dell'area vesuviana, riconoscibili sia nell'assetto "interno" di ciascun tessuto che nelle sue relazioni con il contesto, e prevalentemente riconducibili all'assenza di una "regola" insediativa unitaria. La zona è ben collegata e sufficientemente dotata di attrezzature di interesse comune, attività commerciali e servizi.

**Finiture esterne:** superfici esterne intonacate di colore bianco e grigio chiaro, con paramenti murari in mattoni scuri al piano terra e mattoni rossi ai piani superiori; ringhiere dei balconi in ferro verniciato; portone di ingresso in alluminio.

Anna Scala architetto - archiscala@alice.it - anna.scala@archiworldpec.it



**Finiture interne** pareti di androne e vano scala tinteggiate e rivestite per i 2/3 della loro altezza con pannellature in materiale plastico; gradini della scala in marmo bianco di Carrara, ringhiere della scala in ferro verniciato; disimpegni e androne piastrellati.

L'edificio si presenta nel suo complesso in uno stato di conservazione discreto e rapportabile alla vetustà del fabbricato.

## 1.2 Descrizione della singola unità immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
APPARTAMENTO CR 5.21-22

proprietà	piano	int.	categoria catastale	foglio	part	sub
[REDACTED]	quinto	21 - 22	A/2 - appartamento	2	516	21 e 22

**descrizione** L'appartamento **CR 5.21-22**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano quinto, interni 21 e 22, è dotato di doppio ingresso, ampio salone (zona conversazione – vano doppio) e ampio soggiorno (zona pranzo – vano doppio), camera pluriuso, cucina, ripostiglio e bagno nella zona giorno, altre quattro camere e tre bagni nella zona notte. È dotato inoltre di un terrazzo a livello con accesso dalla zona giorno e di un altro terrazzo, più grande, con accesso dalla zona notte, oltreché di una balconata (lato ovest), su cui affacciano il salone e il soggiorno (*allegato 1: planimetria stato attuale dei luoghi*).

L'unità immobiliare, posta al piano attico, gode di ottima esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono di buona qualità e fattura, costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in piastrelle di gres ceramico smaltato tipo maiolica di colore bianco; pavimenti e pareti dei bagni e della cucina rivestite in piastrelle di ceramica; servizi igienici in ceramica smaltata; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno e vetri; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato smaltato e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere hanno un'altezza di circa 2,00 m, e sono in ferro.



L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico e di riscaldamento a funzionamento autonomo alimentato da caldaia a gas installata all'esterno sul balcone.

La categoria catastale è A/2, per abitazioni di tipo civile. L'altezza interna dei vani è di 3,00 m.

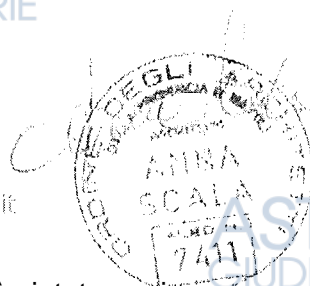
Le finiture e gli impianti sono mantenuti in buone condizioni.

**dati catastali** Catastralmente l'appartamento **CR 5.21-22** è riportato al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, al sub 21 e sub 22:

**sub 21** categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.053,57 intestata a [REDACTED] (San Giuseppe Vesuviano 13/02/1917), proprietario per 1000/1000;  
*(allegato 2: interno 21 (sub 21) – visura catastale storica).*  
*(allegato 3: interno 21 (sub 21) – planimetria catastale).*

**sub 22** categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72 intestata a [REDACTED] (San Giuseppe Vesuviano 13/02/1917), proprietario per 1000/1000;  
*(allegato 4: interno 22 (sub 22) – visura catastale storica).*  
*(allegato 5: interno 22 (sub 22) – planimetria catastale).*  
La planimetria catastale del sub 22 è stata reperita presso l'archivio cartaceo del Catasto, in quanto non risulta "abbinabile" presso l'archivio digitale.

confini da nord, e in senso orario, con area condominiale scoperta sottostante, vano scala, altra proprietà a est, area condominiale scoperta sottostante e altra proprietà sottostante a sud (già proprietà [REDACTED]), area condominiale scoperta sottostante sull'altro lato.





superfici

CR 5.21-22	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 304,20	1,00	mq 304,20
	Superficie balconi mq 290,00	0,25	mq 72,50
			mq 376,70

**occupazione e titolo** All'atto del sopralluogo ho accertato che nell'appartamento **CR 5.21-22** risiede il fallito [REDACTED] con il proprio nucleo familiare.

Con Scrittura privata datata 20/02/2008 l'appartamento risultava concesso da [REDACTED] (figlia dello stesso [REDACTED] con scadenza fissata al 23/02/2013.

L'unità immobiliare sita in via Croce Rossa 229 (CR 5.21-22), è pervenuta al fallito [REDACTED] per donazione, e precisamente:

- atto di donazione per Notaio Carlo Tafuri in Napoli del 06/03/1984 trascritto presso la Cons. RR. II. di Napoli 2 il 02/04/1984 ai n.ri 10746/9145, con il quale [REDACTED] dona a [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile riservando per sé l'usufrutto.

\* [REDACTED] padre di [REDACTED]  
Copia dell'Atto di donazione è riportata in allegato (*allegato 6: atto di provenienza*).

**vincolo paesaggistico** L'immobile di cui trattasi ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 157 (dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla legge 1497/1939), e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e in particolare ai sensi del comma 1, lettera f (i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi) e lettera l (i vulcani).

La zona ricade inoltre nella perimetrazione della Legge Regionale 10 dicembre 2003, n. 21 per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana.



**conformità della  
costruzione**

Il fabbricato residenziale sito in via Croce Rossa 229 è stato realizzato in conformità alla Licenza Edilizia n. 26 bis/68 del 26/02/1968, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuseppe Vesuviano a [REDACTED] (padre di [REDACTED] su suolo appartenente a [REDACTED] in virtù di titolo precedente al 1963.

Gli immobili furono dichiarati in Catasto in data 08 ottobre 1970, come risulta dalla data di presentazione riportata sugli elaborati planimetrici catastali.

Per la costruzione nel suo complesso, composta di n. 72 vani utili, l'Autorizzazione di abitabilità fu rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuseppe Vesuviano il 27 novembre 1970, visto il verbale di ispezione del tecnico delegato che ne attestava la conformità al progetto approvato.

Nell'atto di Autorizzazione di abitabilità, si legge che la costruzione nella sua interezza, "visti i verbali di ispezione in data 12 ottobre 1970 dell'Ufficiale Sanitario [...] e in data 21 novembre 1970 dell'Ingegnere [...] a ciò delegato, [...] è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 26 febbraio 1968".

Di conseguenza si può presumere che a tale data il piano attico fosse stato eseguito in conformità al progetto approvato.

Sugli elaborati grafici allegati alla domanda di licenza edilizia, il piano attico è costituito da un unico appartamento costituito da n. 6 vani ed accessori, quali una cucina, n. 3 bagni e un ripostiglio (*allegato 7: progetto approvato - planimetria piano attico*).

In Catasto, al quinto piano dell'immobile sito in via Croce Rossa 229, sono però riportate n. 2 unità immobiliari (dichiarate in data 08 ottobre 1970), contraddistinte rispettivamente dal subalterno 21 e dal subalterno 22 della particella 516 che individua l'edificio nella sua interezza (cfr. relative visure e planimetrie catastali: *allegato 2 - allegato 3 - allegato 4 - allegato 5*).

I subalterni 21 e 22 attualmente costituiscono un unico appartamento dotato di doppio ingresso (ingresso int. 21 e ingresso int. 22), così come descritto (cfr. paragrafo descrizione e *allegato 1 - planimetria stato attuale dei luoghi*).



Nell'Atto di donazione per Notaio Carlo Tafuri in Napoli del 06/03/1984 (cfr. *allegato 6 - atto di provenienza*), [REDACTED] (padre) donava a [REDACTED] (figlio) la nuda proprietà dell'appartamento posto al piano ultimo o quinto sopra il rialzato, "numero interno 21, composto di vani sei ed accessori, con terrazzino a livello e balconate, avente attualmente due ingressi, confinante da tre lati con aree scoperte sottostanti e dal quarto lato con proprietà [REDACTED], riportato al N.C.E.U. alla partita 5019, fol. 2, p.lla 516/23". La donazione comprendeva la piena proprietà dei lastrici di copertura del fabbricato, col diritto di potervi sopraelevare senza corrispondere alcuna indennità agli altri condomini. La donazione aveva per oggetto "l'immobile a corpo, [...]. Il donatario in caso di sopraelevazione potrà usufruire dei servizi comuni senza pagamento di alcuna indennità".

Nell'Atto di donazione si fa riferimento a un unico interno (interno 21) e unico subalterno (sub 23/516), quindi a un unico appartamento di n. 6 vani e accessori, tuttavia "avente attualmente due ingressi" (cfr. *allegato 6: atto di provenienza*).

Va subito evidenziato che il subalterno 23 indicato nell'Atto di donazione catastalmente individua il garage pertinenziale posto al piano cantinato dell'edificio, piano S1, categoria C/6, di 418 mq, agli atti del catasto anch'esso dall'8 ottobre 1970. Di conseguenza la descrizione fatta nell'Atto di donazione si denota scarsamente esauriente, oltreché inficiata dall'indicazione errata del subalterno.

Esaminando le planimetrie catastali dei due subalterni 21 e 22, si può presumere che l'attuale stato dei luoghi derivi dalla fusione di fatto (accorpamento) dei due relativi immobili (interni 21 e 22), previa demolizione di un muro divisorio di confine tra i due appartamenti.

Confrontando i grafici del progetto approvato (*allegato 7: progetto approvato - planimetria piano attico*) con lo stato attuale dei luoghi (*allegato 1: planimetria stato attuale dei luoghi*), si desumerebbe che l'attuale piano attico non è conforme al progetto autorizzato (cfr. *allegato 8: confronto planimetrie*). L'appartamento interno 22, a meno di un vano non risulta rappresentato sui grafici approvati.





Le dichiarazioni contenute nell'Autorizzazione di abitabilità potrebbero però consentire di ipotizzare che nel corso dei lavori, anni 1968/70, sia stata eseguita una variante in corso d'opera.

Va evidenziato infatti che, dall'analisi dello stato dei luoghi, non si sono rilevati elementi di disomogeneità strutturale o materica tali da far presumere un'edificazione del quinto piano per fasi successive:

- una prima fase realizzata in conformità alla licenza approvata (interno 21);
- una eventuale seconda fase di ampliamento (interno 22) realizzata in difformità.

Previsioni di sanabilità  
abuso edilizio

Se si ipotizza la circostanza dell'abuso edilizio, occorre verificare l'applicabilità del combinato disposto degli articoli 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

Il comma 6 dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui alla stessa legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 46 del DPR 380/2001, invece, tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità, e quindi quando l'abuso risulti conforme sia agli strumenti urbanistici e edilizi vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.



Alla luce di tali considerazioni, occorre verificare:

- Termini di sanabilità a) se l'abuso rientri nei **termini di sanabilità** dell'abuso fissati dalla legge 47/85, quindi, se sia stato commesso prima del 1° ottobre 1983;
- b) se l'abuso rientri nelle **condizioni di sanabilità** previste dalla legge 47/85 in materia di condono;

L'edificazione dell'edificio, nella sua interezza, risale agli anni 1968/70. L'eventuale abuso risulta antecedente al 1° ottobre 1983 (termine ultimo introdotto dalla legge 47/85) e quindi rientra nei termini di sanabilità previsti dalla legge. L'edificazione è anche antecedente all'imposizione del vincolo paesaggistico, avvenuta il 26/04/1985<sup>1</sup> (vincolo imposto con il DM 28/03/1985 pubblicato sulla GU del 26/04/1985).

Condizioni di sanabilità Nel caso in esame troverebbero applicazione gli articoli 32 e 33 della legge 47/85 nella sua originaria formulazione.

(art. 32, della legge 47/85)

Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. [...] Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte. [...] Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su immobili soggetti alla L. 1° giugno 1939, n. 1089, L. 29 giugno 1939, n. 1497, ed al D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, nonché in relazione a vincoli imposti da leggi statali e regionali e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali qualora istituiti prima dell'abuso, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso [...].

La volumetria presumibilmente realizzata in violazione rispetto al progetto approvato equivale a circa 300 mc (corrispondente a 92 mq di superficie), eccedente rispetto alla volumetria prescritta (stimata) oltre il limite del 2% di cui all'art. 32 della legge 47/85.

<sup>1</sup> La zona era già stata sottoposta a vincolo paesaggistico con il DM 06/10/1961, pubblicato sulla GU n. 258 del 16/10/1961, e successivamente con il "galassino" DM 28/03/1985, pubblicato sulla GU n. 98 del 26/04/1985. Per le specifiche norme di tutela, rispetto al primo DM si considera preminente il "galassino".

Tale articolo, pone comunque un principio di carattere generale in base al quale, in tali circostanze, il rilascio della concessione in sanatoria per le opere realizzate su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Tale disposizione è stata oggetto di orientamenti giurisprudenziali discordanti finché il Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, con la decisione del 7 giugno 1999, n. 20, si è espressa nel senso della necessità del parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo anche se quest'ultimo risulta apposto successivamente alla realizzazione dell'opera abusiva.

La sopravvenienza del vincolo non può precludere la sanatoria di un'opera abusiva realizzata prima dell'adozione del vincolo, ma implica l'obbligo di munirsi comunque della prescritta autorizzazione paesaggistica.

Nella zona rossa vesuviana, la Legge regionale della Campania<sup>2</sup> 10 dicembre 2003, n. 21, con l'art. 5, comma 1, ha vietato nei comuni ricadenti in tale zona, il rilascio di titoli edilizi abilitativi di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale<sup>3</sup>, ad eccezione di quegli interventi di adeguamento igienico-sanitari o finalizzati al risparmio energetico degli edifici o alla stabilità antisismica.

La Legge regionale della Campania 18 novembre 2004, n. 10, successivamente, ha dichiarato non suscettibili di sanatoria gli abusi realizzati in uno dei comuni rientranti nella zona rossa di cui alla legge regionale 21/2003.

Per cui, considerato anche il parere dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato del 21/07/2011, nella zona rossa vesuviana non vi è condonabilità degli abusi edilizi<sup>4</sup>.

La Legge regionale della Campania 22 dicembre 2004, n. 16, collegata alla Finanziaria regionale per il 2014, dopo la sentenza n. 49/2006 della Corte

<sup>2</sup> Norme urbanistiche per i comuni rientranti nella zona ad alto rischio vulcanico dell'area vesuviana.

<sup>3</sup> La legge regionale 21/2003 contemplava, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, l'adozione da parte della provincia e della regione di un Piano Strategico Operativo (PSO) finalizzato alla decompressione della densità insediativa presente nel territorio vesuviano e al potenziamento e miglioramento delle vie di fuga. Considerato anche che tale piano (PSO) non è mai stato adottato dalla Regione Campania, nei comuni rientranti nella zona rossa, non era consentita l'approvazione delle istanze di condono.

<sup>4</sup> Secondo giurisprudenza consolidata, cita il parere, ove non ancora approvato il Piano Strategico Operativo "si ritiene sussistente il vincolo di inedificabilità e il divieto di sanatoria".



Costituzionale in parte abrogativa della legge regionale 10/2004, ha riaperto i condoni del 1985 e del 1994 cercando di sbloccare le pratiche giacenti presso i Comuni. Tale legge ha spostato infatti dal 31 dicembre 2006 al 31 dicembre 2015 (termine poi ulteriormente prorogato dalle Amministrazioni comunali) il termine entro cui i Comuni avrebbero dovuto pronunciarsi in merito alle pratiche di condono presentate in base alle leggi del 1985 e del 1994, che non avevano fatto in tempo ad esaminare nei tempi previsti.

Considerazioni conclusive L'exkursus normativo e le considerazioni fatte, rendono conto delle difficoltà interpretative che caratterizzano il condono edilizio per gli abusi commessi nelle aree gravate da vincoli e ancor più nell'area a rischio vesuviana. La conseguenziale incertezza che ha caratterizzato la fase di presentazione delle pratiche si è poi trasferita alla fase di verifica, ancora in corso in gran parte dei comuni della zona.

Anche auspicando una positiva evoluzione della situazione di stallo determinata dalle leggi regionali in materia, il rilascio della concessione in sanatoria è da considerarsi sempre subordinato al parere vincolante tecnico-discrezionale dell'autorità preposta al vincolo paesaggistico, che potrà comportare l'accoglimento oppure il diniego (e l'assoggettamento delle opere abusivamente realizzate alla demolizione o all'acquisizione da parte del comune) dell'istanza stessa, in considerazione di elementi e valutazioni di merito, non prevedibili.

In sintesi, la circostanza del vincolo, non consente di poter esprimere un giudizio in merito alla sanabilità degli abusi, essendo rimandata al parere tecnico-discrezionale delle autorità preposte al vincolo paesaggistico.

Considerata l'epoca di realizzazione dell'abuso (antecedente all'imposizione del vincolo) e le caratteristiche dell'abuso, allo stato dei documenti reperiti e consultati, un accoglimento della procedura può solo prospettarsi.

In conclusione va comunque ribadito che:

- [REDACTED] ha attualmente la piena disponibilità dell'unico appartamento posto al quinto piano dell'edificio, dotato di doppio ingresso, interno 21 e 22, in cui risiede con il proprio nucleo familiare;



- l'Atto di donazione riporta una descrizione non proprio esaustiva dell'immobile trasferito con un'indicazione errata dell'identificativo catastale;
- nell'atto di Autorizzazione di abitabilità, si legge che la costruzione nella sua interezza, "visti i verbali di ispezione in data 12 ottobre 1970 dell'Ufficiale Sanitario [...] e in data 21 novembre 1970 dell'Ingegnere [...] a ciò delegato, [...] è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 26 febbraio 1968", con Licenza edilizia n. 26 bis/68 del 26/02/1968.

## 2. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la stima del valore dell'immobile si fa riferimento a quanto già esposto nella relazione già depositata (agli atti della procedura). Si riporta di seguito, in tabella, il calcolo del più probabile valore di mercato.

### Lotto 11

**CR 5.21-22** appartamento piano quinto, int. 21 e 22 (foglio 2, particella 516, sub 21 e 22)  
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 229

superficie commerciale	valore di riferimento	coefficienti correttivi					valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
mq	€/mq	piano	esposizione	finiture	funzionalità	servizi			

CR 5.21-22	376,70	1.300,00	1,10	1,10	1,05	1,03	1,10	704.926,04	100%	€ 704.926,04
------------	--------	----------	------	------	------	------	------	------------	------	--------------

**Valore stimato € 705.000,00** (settecentocinquemila/00)





## CONCLUSIONI

Ringraziando il G.D., resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Il C.T.U.  
arch. Anna Scala

**Appartamento CR 5.21-22 (via Croce Rossa, 229 – piano quinto, int. 21 e 22)**

### Allegati:

- Allegato 1. planimetria stato attuale dei luoghi.
- Allegato 2. interno 21 (sub 21) - visura catastale storica.
- Allegato 3. interno 21 (sub 21) - planimetria catastale.
- Allegato 4. interno 22 (sub 22) - visura catastale storica.
- Allegato 5. interno 22 (sub 22) - planimetria catastale.
- Allegato 6. atto di provenienza.
- Allegato 7. progetto approvato - planimetria piano attico.
- Allegato 8. confronto planimetrie.

Anna Scala architetto – [archiscala@alice.it](mailto:archiscala@alice.it) – [anna.scala@archiworldpec.it](mailto:anna.scala@archiworldpec.it)





**ALLEGATO 1**



ASTE GIUDIZIARIE®  
Giuseppe Vesuviano (NA)

**ASTE GIUDIZIARIE®**

foglio 2 part.IIa 516 sub 22 ( interno 22 )



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



## **ALLEGATO 2**



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2016

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di SAN GIUSEPPE VESUVIANO ( Codice: H931)									
		Provincia di NAPOLI									
Catasto Fabbricati		Foglio: 2 Particella: 516 Sub.: 21									
INTESTATO		[REDACTED]									
1		[REDACTED]									
Unità immobiliare dal 16/07/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana	2	516	21	Cens.	Zona	A/2	6	8,5 vani	Totale: 214 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 189 m <sup>2</sup>	Euro 1.053,57	
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2016 protocollo n. NA0299975 in atti dal 16/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 138110.1/2016)											
Indirizzo VIA SAN GIUSEPPE MOSCATI piano: 5 interno: 21:											
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana	2	516	21	Cens.	Zona	A/2	6	8,5 vani	Totale: 214 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 189 m <sup>2</sup>	Euro 1.053,57	
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo TRAVERSA CROCE ROSSA piano: 5 interno: 21:											
Indirizzo Notifica		Partita				5019		Mod.58		-	



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2016

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Urbana	2	516	21	Cens. Zona		A/2	6	8,5 vani	Catastale	Euro 1.053,57 L. 2.040.000
Indirizzo										
Notifica										
, TRAVERSA CROCE ROSSA piano: 5 interno: 21;										
Partita										
Mod.58										
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Urbana	2	516	21	Cens. Zona		A/2	6	8,5 vani	Catastale	L. 5.168
Impianto meccanografico del 30/06/1987										
Indirizzo										
Notifica										
, TRAVERSA CROCE ROSSA piano: 5 interno: 21;										
Partita										
Mod.58										

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana	2	516	21		Cens. Zona	A/2	6	8,5 vani	Catastale	L. 5.168	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											
Notifica											
, TRAVERSA CROCE ROSSA piano: 5 interno: 21;											
Partita											
Mod.58											
DIRITTI E ONERI REALI				CODICE FISCALE				(1) Proprieta' per 1000/1000			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

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).



**ALLEGATO 3**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

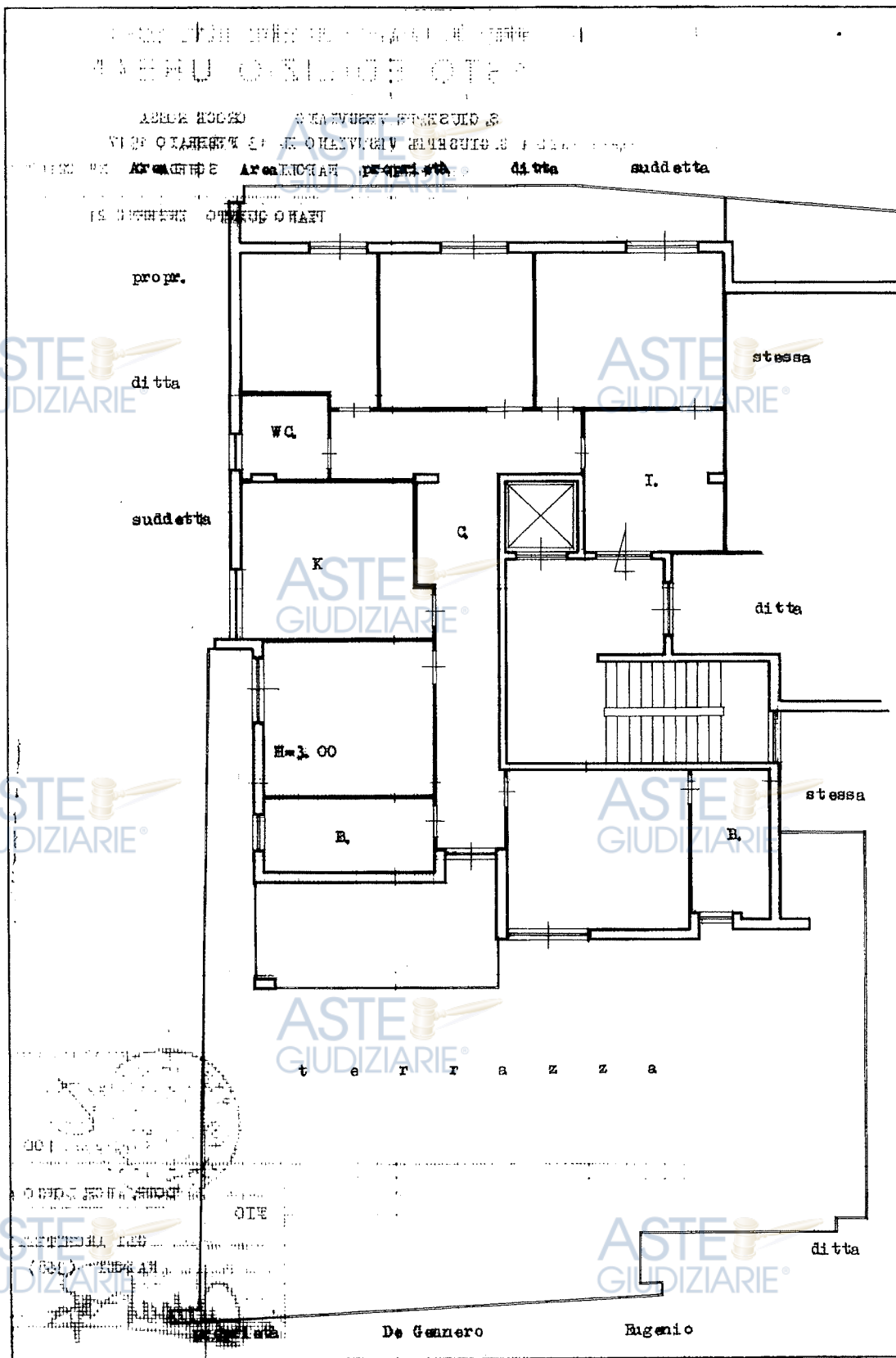
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:08/10/1970 - Data: 09/12/2016 - n. T168476 - Richiedente: SCLNNA68C45F8390  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di SAN GIUSEPPE VESUVIANO (H931) - < Foglio: 2 - Particella: 516 - Subalterno: 21  
VIA SAN GIUSEPPE MOSCATI piano: 5 interno: 21;



#### **ALLEGATO 4**



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2016

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta

Comune di SAN GIUSEPPE VESUVIANO (Codice: H931)

Provincia di NAPOLI

Catasto Fabbricati

Foglio: 2 Particella: 516 Sub.: 22

INTESTATO

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 16/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 516	Sub 22	Zona		Categoria A/2	Classe 6	Consistenza 5,5 vani																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
					Cens.	Micro																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

VARIATIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2016 protocollo n. NA0299976 in atti dal 16/07/2016 VARIATIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 138111.1/2016)

Indirizzo VIA SAN GIUSEPPE MOSCATI piano: 5 interno: 22;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		2	516	22			A/2	6	5,5 vani		Euro 681,72	VARIAZIONE del 01/01/1992
											L. 1.320.000	TARIFFARIO
												VARIAZIONE DEL QUADRO

VARIATIONE del 01/01/1992 VARIATIONE DEL QUADRO L. 1.320.000 TARIFFARIO

Indirizzo TRAVERSA CROCE ROSSA piano: 5 interno: 22;

Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	2	516	22			A/2	6	5,5 vani		L. 3.344
											Impianto meccanografico del 30/06/1987

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo

TRAVERSA CROCE ROSSA piano: 5 interno: 22;



Data: 09/12/2016 - Ora: 13.41.33 - Fine

Visura n.: T124891 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/12/2016

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Notifica

Partita

5019

Mod.58

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

N.

[REDACTED]

[REDACTED]

(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

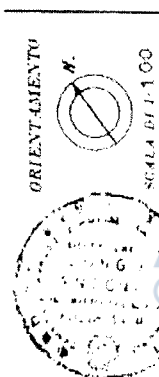
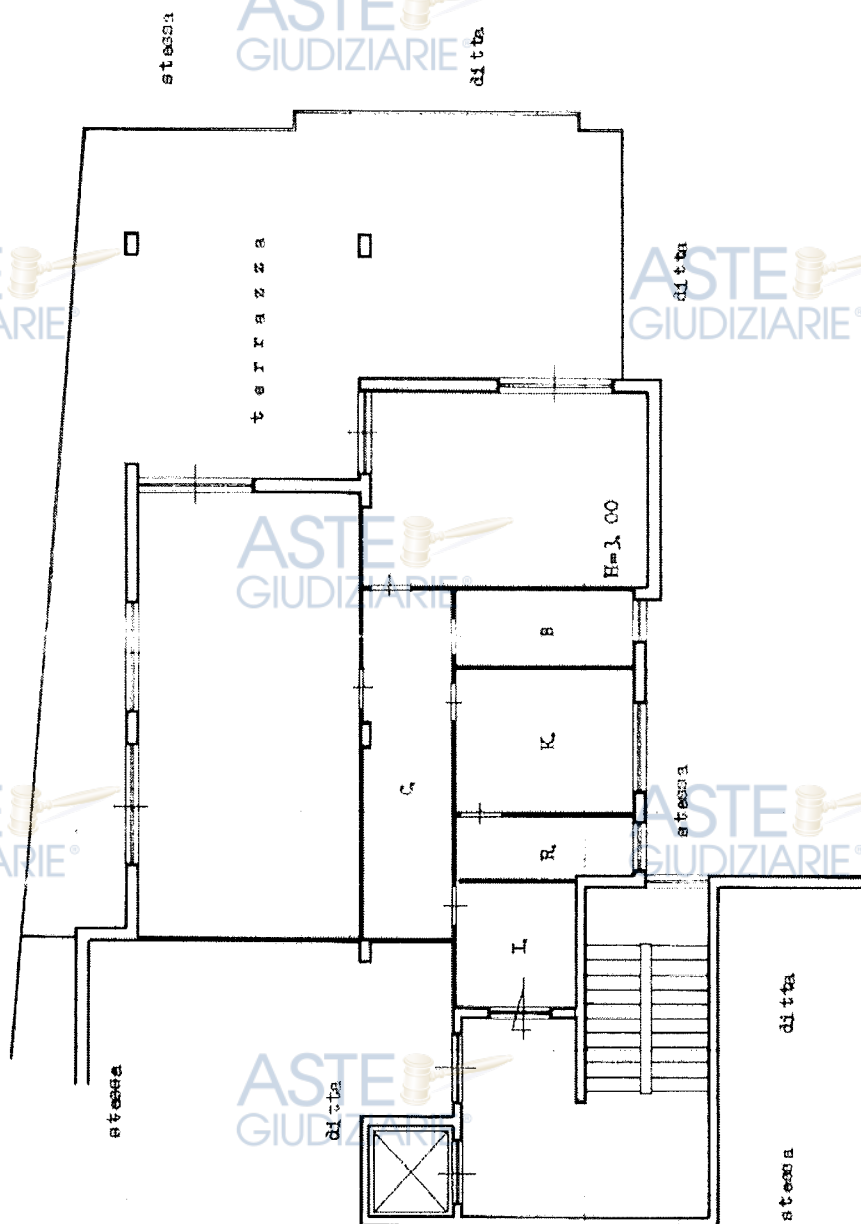
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## ALLEGATO 5



PROGETTO ARCHITETTICO 22



Completata dal DOTT. ARMANDO ANTONIO  
N. 100  
Scalata di 1-100

Incaricato dell'Ufficio di  
Architettura (3-48)

Progetto di  
Architettura

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

UFFICIO  
PROGETTO



**ALLEGATO 6**





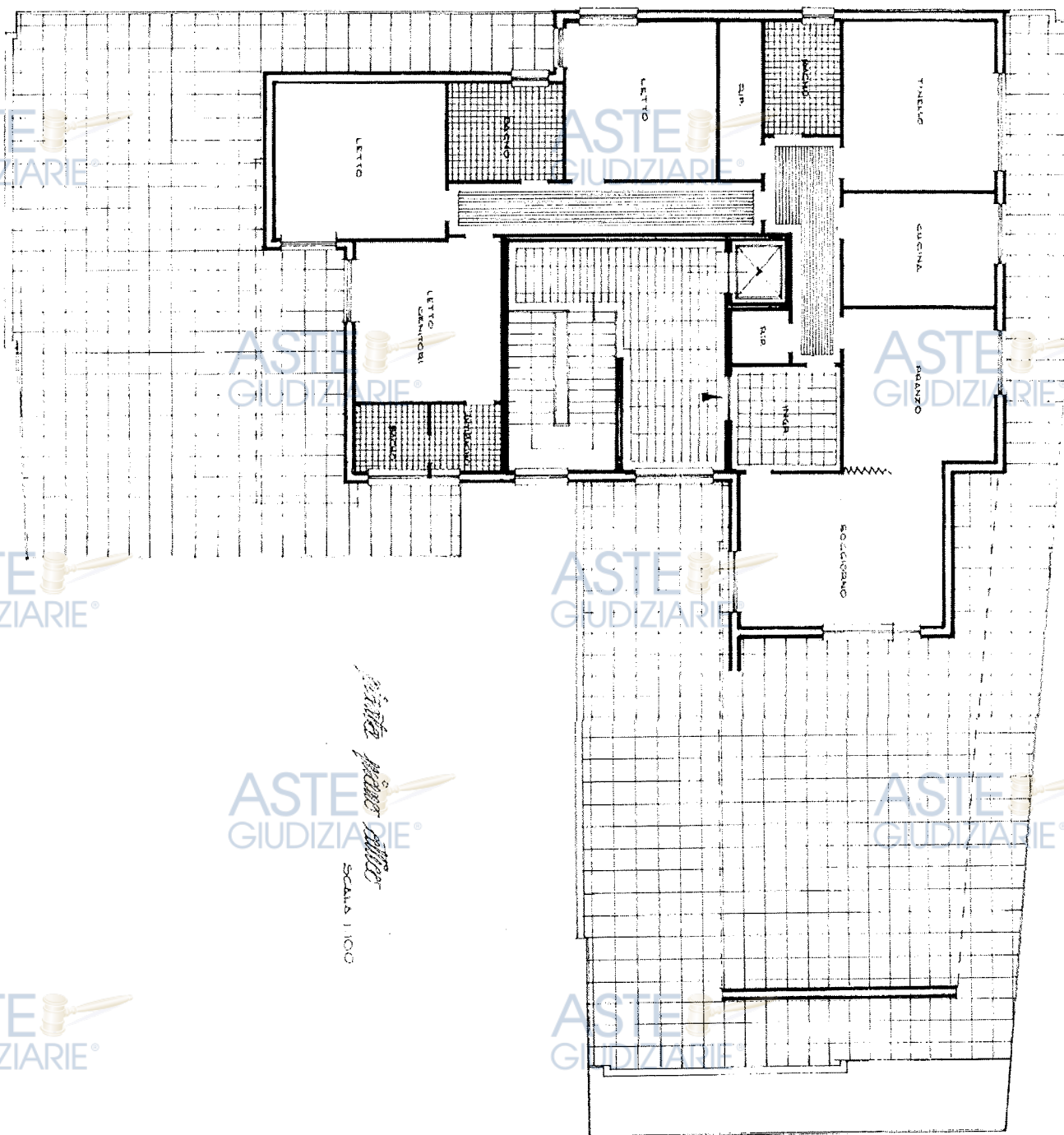
## **ALLEGATO 7**





**PROGETTO APPROVATO - PLANIMETRIA PIANO ATTICO**

Licenza Edilizia n. 26 bis/68 del 26/02/1968





**ALLEGATO 8**



PLANIMETRIA APPARTAMENTO CR 5.21-22:  
San Giuseppe Vesuviano, via Croce Rossa 229  
piano 5 - interni 21 e 22

## DATI CATASTALI

Comune: San Giuseppe Vesuviano (NA)

foglio 2 part.IIa 516 sub 21 (interno 21)

foglio 2 part.IIa 516 sub 22 (interno 22)

