



Tribunale di Napoli

Ministero della Giustizia

RELAZIONE CTU

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

DATA: 30/01/2018

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



sommario

pagina 2 **PREMESSA**

IMMOBILI SITI IN VIA CROCE ROSSA 229

- | | |
|---|--|
| 3 | 1. Descrizione fabbricato |
| 4 | 2. Descrizione delle singole unità immobiliari
ubicazione, caratteristiche, dati catastali, confini,
superfici, occupazione e titolo |
| 7 | 3. Conformità della costruzione |

IMMOBILI SITI IN VIA CROCE ROSSA 213-215

- | | |
|---|--|
| 9 | 4. Descrizione della singola unità immobiliare |
|---|--|

11 **5. FORMAZIONE DEI LOTTI**

11 **6. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

12 **7. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

- | | |
|----|-----------------|
| 14 | Conclusioni |
| 15 | Elenco allegati |

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

La presente relazione integra la perizia relativamente agli immobili siti in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa, come di seguito elencati in tabelle, avendoli raggruppati in funzione della loro ubicazione. 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.

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	2	516	23
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

* I due appartamenti, per accorpamento, costituiscono un Laboratorio/deposito (di seguito denominato "**Laboratorio CR T.2-3**") in uso a Areniello Angelo, fratello di Areniello Antonio, che come tale è stato periziato.

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)							
Immobile sito in via Croce Rossa n. 213 – 215 (ex 209)							

	proprietà per	piano	int.	categoria	foglio	part.	sub.
CR T.dep	1/5 [redacted] 1/5 [redacted] 1/5 [redacted] 1/5 [redacted] 1/5 [redacted]	terra	-	C/2 – magazzino, locale di deposito	2	438	12

La presente relazione fornisce le risposte ai quesiti relativamente a tali immobili, per le altre risposte si faccia riferimento alla relazione già depositata.

Per la corretta identificazione di tali immobili sono stati acquisiti i documenti catastali aggiornati ed eseguiti i necessari rilievi e sopralluoghi.

Anna Scalo architetto – archiscalo@alice.it – anna.scalo@archiworldpec.it



IMMOBILI SITI IN VIA CROCE ROSSA 229
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)**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) e un piano cantinato destinato a garage. È dotato di un'unica scala e di un ascensore. Ciascun piano intermedio 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 su 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, ben collegata e sufficientemente dotata di attrezzature di interesse comune, attività commerciali e servizi.

Finiture esterne: prevalenza di superfici 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.

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.

1. L'edificio si presenta nel suo complesso in uno stato di conservazione
2. discreto.
3.
4.



2. Descrizione delle singole unità immobiliari

GARAGE CR C	proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/2	[REDACTED]	S1	-	C/6 - garage	2	516	23
1/2	[REDACTED]*	cantinato	-	C/6 - garage	2	516	23

Descrizione Il garage "CR c" è posto al piano cantinato del fabbricato condominiale sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229.

caratteristiche L'unità immobiliare ricade in una zona urbana centrale, caratterizzata da un tessuto edilizio di recente formazione, ben collegata, e sufficientemente dotata di attrezzature di interesse comune, attività commerciali e servizi.

All'edificio è annessa un'area scoperta di pertinenza con ingresso carrabile da via Croce Rossa (civico 231) dotato di cancello in ferro ad apertura automatizzata. L'area di pertinenza è pavimentata in asfalto e presenta al suo interno stalli destinati alla sosta dei veicoli e aiuole piantumate.

Al garage al piano cantinato si accede a mezzo di una rampa ubicata in posizione frontale rispetto al cancello di ingresso carrabile su via Croce Rossa.

L'edificio in c.a., di sei livelli fuori terra, è dotato di una scala e di un ascensore che servono il piano garage anche dall'interno.

Lo spazio interno del garage, di 418,00 mq di superficie, si sviluppa a L, in fondo, alla sx del corridoio di accesso principale avente una larghezza di circa 5,00 m. Esso è costituito da due ampi vani comunicanti, intervallati da una fila centrale di pilastri. Alla sommità della parete nord sono presenti aperture dotate di infissi in ferro e grate di sicurezza esterne. Le aperture presenti lungo la parete sud sono murate.

Al garage si accede anche dal vano scala del piano seminterrato del fabbricato attraverso due ingressi: uno serve il corridoio di accesso, l'altro si innesta direttamente nel vano principale del garage. Tali ingressi sono dotati di porte in lamiera di ferro.

Anna Scala architetto - archiscala@gmail.com - anna.scala@archiworldpec.it



La pavimentazione interna è in quadroni di scaglie di marmo, le pareti e i soffitti sono tinteggiati. L'altezza interna del garage è di 2,80 m. Esso è dotato di impianto di illuminazione a neon.

allegato 1.1: documentazione fotografica (pag. 17)

dati catastali Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 23, categoria C/6, classe 5, consistenza 418 mq, rendita € 2.374,67 intestatari:

rispettivamente proprietari per 1/2.

*garage CR c - allegato 1.2: planimetria catastale (pag. 24)
visura catastale (pag. 27)*

confini L'unità immobiliare confina con vano scala e terrapieno area scoperta condominiale a nord, terrapieno a est e sud, terrapieno area scoperta condominiale a ovest.

superfici	CR c	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
		Superficie lorda mq 418,00	1,00	mq 418,00

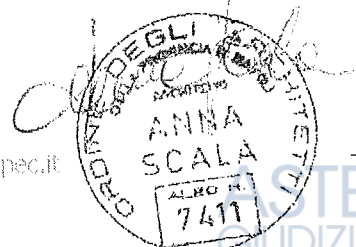
occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'immobile è destinato alla rimessa di autoveicoli in uso a

LABORATORIO CR T.2-3
APPARTAMENTO INT. 2
APPARTAMENTO INT. 3

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/2	terra	2	A/2 - appartamento	2	516	25
1/2	terra	3	A/2 - appartamento	2	516	26

Descrizione Nel corso del sopralluogo eseguito il 31 maggio 2016 ho potuto rilevare che i due appartamenti posti al piano terra del fabbricato, rispettivamente ubicazione contraddistinti dal n. interno 2 e n. interno 3 (in catasto sub 25 e sub 26 caratteristiche della particella 516), attualmente costituiscono un'unica unità immobiliare destinata a Laboratorio/deposito di capi d'abbigliamento in uso a

Anna Scala architetto - archiscala@gmail.com - anna.scala@archiworldpec.it



██████████ fratello di ██████████ e comproprietario al 50% degli stessi immobili.

Al laboratorio si accede dal ballatoio del piano terra del fabbricato attraverso due ingressi, dai quali prima si accedeva ai singoli appartamenti. Tali ingressi sono dotati di porte blindate in ferro; un altro ingresso è posto sul retro con accesso dall'area esterna di pertinenza, è dotato di portoncino in alluminio anodizzato ed è più agevole per il carico e lo scarico delle merci. Il laboratorio è dotato di servizi igienici e impianti. L'altezza interna dei vani è di 3,00 m.

Finiture: pavimentazione interna in quadroni di scaglie di marmo, pareti e soffitti tinteggiati; porte interne in legno; serramenti esterni in legno con persiane avvolgibili in pvc e grate di sicurezza in ferro.

allegato 2.1: documentazione fotografica (pag. 29)

dati catastali In catasto lo stato dei luoghi attuale non è riportato: risultano ancora iscritte due unità immobiliari distinte (sub. 25 e sub 26), di categoria catastale A/2, per abitazioni di tipo civile, con associate distinte planimetrie, e precisamente:

- Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, **sub 25**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 619,75, intestatari: ██████████, rispettivamente proprietari per 1/2.

*appartamento int. 2 - allegato 2.2: planimetria catastale (pag. 33)
visura catastale (pag. 34)*

- Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, **sub 26**, categoria A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita € 433,82, intestatari: ██████████, rispettivamente proprietari per 1/2.

*appartamento int. 3 - allegato 2.3: planimetria catastale (pag. 35)
visura catastale (pag. 36)*



confini L'unità immobiliare così come si presenta attualmente confina con vano scala, altra unità immobiliare (appartamento int. 4), con corte comune, altro immobile in adiacenza sul retro proprietà [REDACTED] corte comune esterna.

superfici

CR T.2-3	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
(app. int. 2)	Superficie lorda mq 108,00	1,00	mq 108,00
(app. int. 3)	Superficie lorda mq 91,50	1,00	mq 91,50
			mq 199,50

occupazione e titolo

All'atto del sopralluogo ho accertato che l'immobile è destinato a locale laboratorio/deposito di capi di abbigliamento in uso a [REDACTED] fratello del fallito e proprietario per 1/2.

3. Conformità della costruzione

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.

Nell'atto di Autorizzazione di abitabilità, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giuseppe Vesuviano il 27 novembre 1970, 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".

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.



IMMOBILE SITO IN VIA CROCE ROSSA 213-215 (ex 209)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)**4. Descrizione della singola unità immobiliare**

MAGAZZINO C.T.dep	proprietà per	piano	civ.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/5 [REDACTED]*	[REDACTED]	terra	213 215	C/2 – magazzino, locale di deposito	2	438	12
1/5 [REDACTED]ia*	[REDACTED]						
1/5 [REDACTED]	[REDACTED]						
1/5 [REDACTED]*	[REDACTED]						
1/5 [REDACTED]N.*	[REDACTED]						

* [REDACTED]

Descrizione Il magazzino/deposito **CR T.DEP** è sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n°. 213 e 215, al piano terra.

caratteristiche L'unità immobiliare è posta su fronte strada e ricade in una zona urbana centrale, caratterizzata da un tessuto edilizio di recente formazione, ben collegata, e sufficientemente dotata di attrezzature di interesse comune, attività commerciali e servizi.

Il magazzino è dotato di due ingressi. Lungo la via Croce Rossa, in prossimità del magazzino, è presente un marciapiede largo circa 1,20 m. L'ingresso dal civ. 215 è posto alla quota del marciapiede, mentre quello dal civ. 213 è posto ad una quota di circa +20 cm rispetto al marciapiede.

Gli ingressi sono entrambi dotati di saracinesche in acciaio zincato avvolgibili. All'interno del magazzino, sulla parete opposta agli ingressi sono presenti altre due aperture. Lo spazio interno è ampio, di superficie utile calpestabile pari a 104,00 mq, costituito da due vani comunicanti disposti a L. L'altezza interna è di 4,50 m. La pavimentazione è di tipo comune, le pareti sono tinteggiate.

Il magazzino è dotato di servizio igienico e impianti.

Considerata la sua posizione, si ritiene attuabile per esso un eventuale cambio di destinazione d'uso da C/2 (magazzini e locali di deposito) a C/1 (negozi e botteghe), con possibilità di incrementarne la rendita.

dati catastali Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 438, sub 12, categoria C/2, classe 3, consistenza 104 mq, rendita € 676,77 intestatari:

██████████, ██████████, ██████████, ██████████
██████████, ██████████, ██████████, ██████████ rispettivamente proprietari per 1/5.

*magazzino/deposito CR Tdep - allegato 3: planimetria catastale (pag. 38)
visura catastale (pag. 39)*

confini L'unità immobiliare confina con via Croce Rossa, con vano androne e scala, con altra unità immobiliare, area scoperta retrostante, altra unità immobiliare

superfici

CR Tdep	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie lorda mq 123,00	1,00	mq 123,00

Anna Scala architetto - archiscale@gmail.com - anna.scale@archiworldpec.it



**5. Formazione dei lotti immobili siti in via Croce Rossa 229
immobile sito in via Croce Rossa 213-215**

Si ritiene possibile e conveniente vendere gli immobili formando i seguenti lotti:

- lotto 12** **garage** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano cantinato, (foglio 2, n. 516, sub 23), denominato **garage CR C**;
- lotto 13** **Laboratorio** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano terra, costituito da appartamento int. 2 (foglio 2, n. 516, sub 25) e appartamento int. 3, (foglio 2, n. 516, sub 26), denominato **laboratorio CR T.2-3**;
- lotto 14** **Magazzino/deposito** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 213-215, piano terra, (foglio 2, n. 438, sub 12), denominato **magazzino/deposito CR T.dep**;

6. Divisibilità degli immobili

Non è stato possibile rinvenire alcun Atto di divisione tra i due comproprietari degli immobili siti in via Croce Rossa 229, [REDACTED]

- Con riferimento al **garage**, la divisione in due unità più piccole non è materialmente realizzabile, considerato lo sviluppo planimetrico del garage e la presenza di una sola rampa di ingresso/uscita. Anche ipotizzando di poter realizzare una nuova rampa di accesso, quest'ultima si potrebbe ubicare esclusivamente lungo il lato ovest del fabbricato, circostanza che non risolverebbe il problema. Ritenendo che esso non sia divisibile, ho provveduto alla stima dell'intero.
- Con riferimento alle proprietà immobiliari del piano terra ho potuto accertare che i due fratelli hanno fatto ricorso ad una divisione di fatto.

Il fallito, [REDACTED] gode infatti della piena disponibilità degli appartamenti int. 1 e 4 del piano terra, denominati CR T.1 e CR T.4, già periziati.

[REDACTED] gode invece della piena disponibilità dell'attuale locale **Laboratorio**, frutto dell'accorpamento degli appartamenti interni 2 e 3.

Non si ritiene praticabile la soluzione di ricorrere ad un frazionamento di tale laboratorio per ripristinare lo stato precedente dei due appartamenti, considerato che posteriormente ad essi, in adiacenza, è stato intanto edificato un altro corpo di

Anna Scala architetto - archiscala@gmail.com - anna.scala@archiworldpec.it



fabbrica che ha comportato la chiusura delle finestre prospettanti su quel lato. In caso di ripristino alcuni vani di entrambi gli appartamenti risulterebbero ciechi.

In sintesi, la divisione in due unità, sebbene materialmente realizzabile, attribuirebbe ai due comproprietari immobili non più funzionali, determinando il frazionamento un notevole deprezzamento del valore intrinseco dell'attuale intero.

Con riferimento all'immobile sito in via Croce Rossa 213-215, non è stato possibile rinvenire alcun Atto di divisione tra i cinque comproprietari.

Sarebbe materialmente realizzabile la divisione del locale in due unità più piccole, e non cinque, quanti sono gli intestatari. Ho provveduto quindi all'estima dell'intero.

7. Stima del valore degli immobili

Ai fini della valutazione, ho assunto e rilevato quale unità di misura di riferimento, il metro quadrato di superficie commerciale calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750¹ (i risultati del calcolo della superficie commerciale, per ciascun immobile, sono riportati ai paragrafi precedenti), e considerato tutti i fattori che influiscono sulla valutazione degli immobili come sopra descritti.

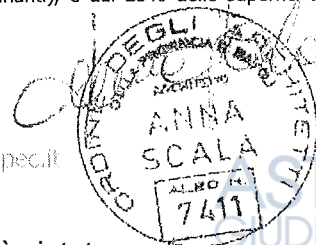
Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili viene applicato il procedimento di stima sintetica, che nel caso specifico costituisce il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio consiste nel comparare il valore dell'immobile oggetto di stima con il valore di mercato di altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili che nell'ambito della stessa zona sono state oggetto di recente compravendita.

Eseguendo personalmente un'indagine in zona, ho potuto desumere:

- che la quotazione media di mercato per **garage**, analoghi a quello in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 700,00 €/mq e gli 800,00 €/mq, con una media di 750,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

I dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano, per il primo semestre 2017, per la zona di riferimento, un valore di mercato compreso tra un minimo di 600,00 €/mq e un massimo di 900,00 €/mq, avvalorando quindi la quotazione media desunta dall'analisi del mercato immobiliare della zona e applicata alla stima.

¹ La superficie commerciale di un immobile è costituita dalla somma della superficie coperta calpestabile (comprensiva dei muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile da altri con esso confinanti), e dal 25% delle superfici di balconi, terrazze, ecc.



che la quotazione media di mercato per **laboratori** analoghi a quello in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 600,00 €/mq e gli 800,00 €/mq, con una media di 700,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

I dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano, per il primo semestre 2017, un valore di mercato compreso tra un minimo di 450,00 €/mq e un massimo di 900,00 €/mq, avvalorando quindi la quotazione media desunta dall'analisi del mercato immobiliare della zona e applicata alla stima.

- che la quotazione media di mercato per **magazzini/depositi**, analoghi a quello in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 400,00 €/mq e i 600,00 €/mq, con una media di 500,00 €/mq.

I dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano, per il primo semestre 2017, un valore di mercato di circa 480,00 €/mq, discostandosi di poco dalla quotazione media desunta dall'analisi del mercato immobiliare della zona. Considerando le caratteristiche del contesto e le caratteristiche posizionali dell'immobile, in questo caso ritengo che il valore medio di mercato di 500,00 €/mq vada moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 1,20, ottenendo così un valore di stima di 600 €/mq.

Lotto 12

CR c Garage piano cantinato, (foglio 2, n. 516, sub 23)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 229

superficie commerciale	valore di riferimento			
mq	€/mq	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
418,00	750,00	313.500,00	50%	€ 156.750,00

Valore stimato € 156.750,00 (centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00)



Lotto 13

CR T.2-3 Laboratorio piano terra
(appartamento interno 2 - foglio 2, n. 516, sub 25)
(appartamento interno 3 - foglio 2, n. 516, sub 26)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 229

superficie commerciale	valore di riferimento			
mq	€/mq	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
199,50	700,00	139.650,00	50%	€ 69.825,00

Valore stimato € 69.800,00 (sessantanovemilaottocento/00)

Lotto 14

CR Tdep Magazzino/deposito piano terra, (foglio 2, n. 438, sub 12)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 213-215

superficie commerciale	valore di riferimento			
mq	€/mq	valore di stima €	possesso %	valore di stima (pro quota)
123,00	600,00	73.800,00	20%	€ 14.760,00

Valore stimato € 14.750,00 (quattordicimilasettecentocinquanta/00)

CONCLUSIONI

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

Il C.T.U.
arch. Anna Scala

Anna Scala architetto – archiscala@gmail.com – anna.scala@archiworldpec.it

ELENCO ALLEGATI

Garage CR C (lotto 12)

1.1 Documentazione fotografica	17
1.2 Planimetria catastale	24
Visura catastale	27

Laboratorio CR T.2e3 (lotto 13)

2.1 Documentazione fotografica	29
2.2 (appartamento int. 2)	
Planimetria catastale	33
Visura catastale	34
2.3 (appartamento int. 3)	
Planimetria catastale	35
Visura catastale	36

Magazzino/deposito CR T.dep (lotto 14)

3 Planimetria catastale	38
Visura catastale	39



GARAGE CRc - (Lotto 12)

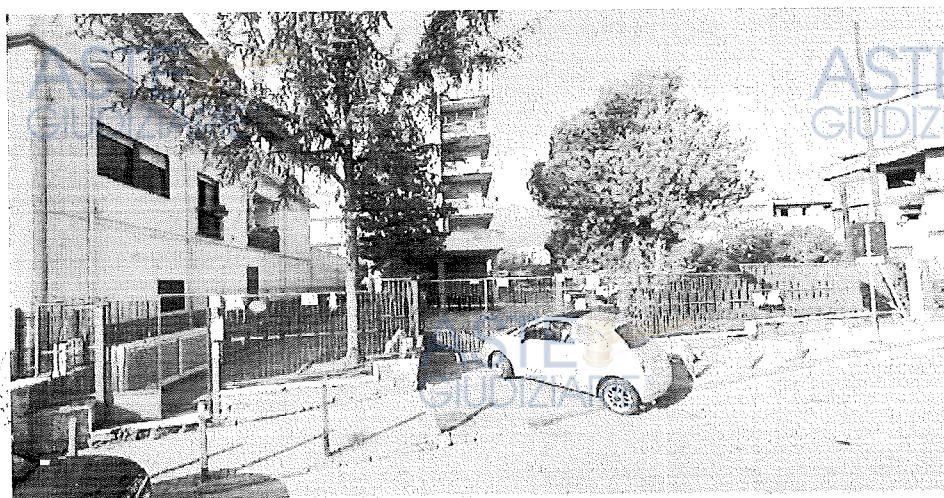
- Allegato 1.1 documentazione fotografica
- Allegato 1.2 planimetria catastale
visura

ALLEGATO 1.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**EDIFICIO IN VIA CROCE ROSSA 229
garage al piano cantinato**



inquadramento planimetrico - foto n. 1



recinzione esterna - foto n. 2



rampa di ingresso al garage - foto n. 3



area di pertinenza condominiale - foto n. 4





area di pertinenza condominiale - foto n. 5



Cancello di ingresso carrabile - foto n. 6



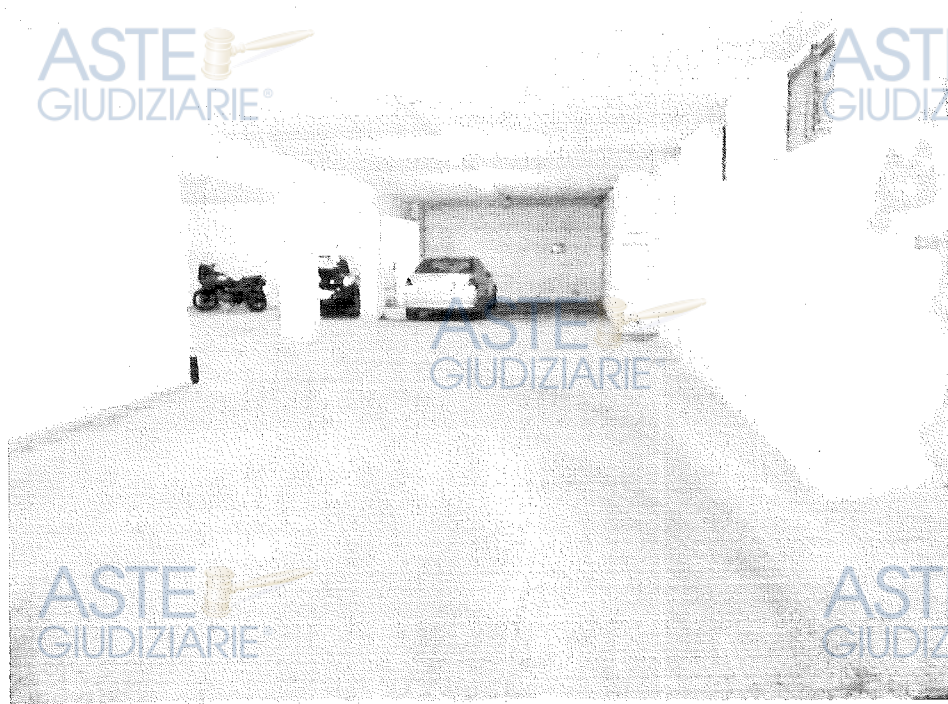


rampa di ingresso al garage - foto n. 7



corridoio interno garage - foto n. 8





garage - foto n. 9



garage - foto n. 10





garage - foto n. 11



garage - foto n. 12





ballatoio interno di accesso al garage - foto n. 13



accesso al vano scala - foto n. 14

Allegato 1.2 - planimetria catastale (pag. 1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 104



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 882)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIUSEPPE VESUVIANO Via OROCE ROSSA

Ditta [REDACTED]

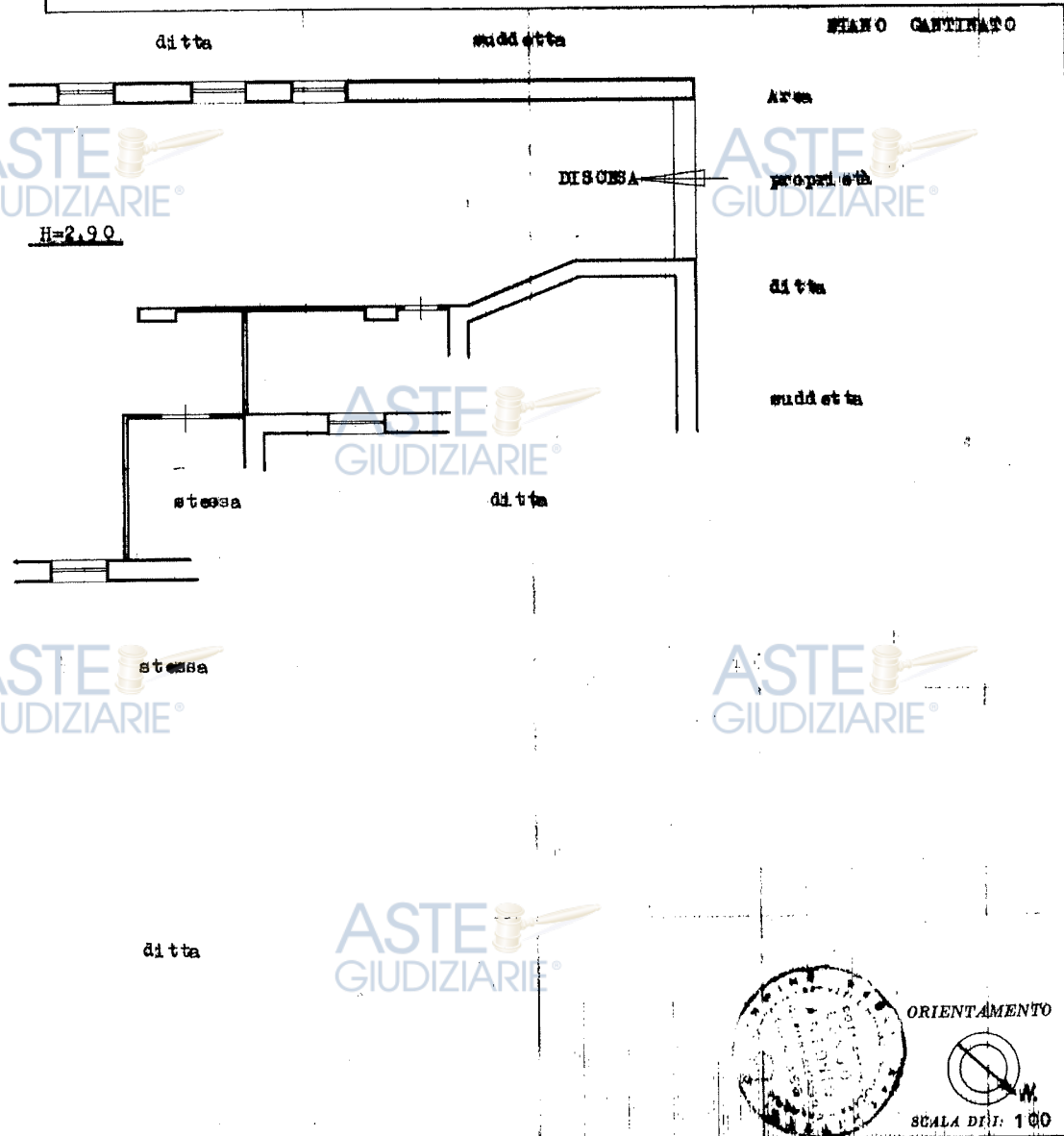
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI SCHEDA C 0216250

Lire
30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal DOCT. ARCH. LONGO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ANTONIO

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di NAPOLI (368)

DATA

Firma:

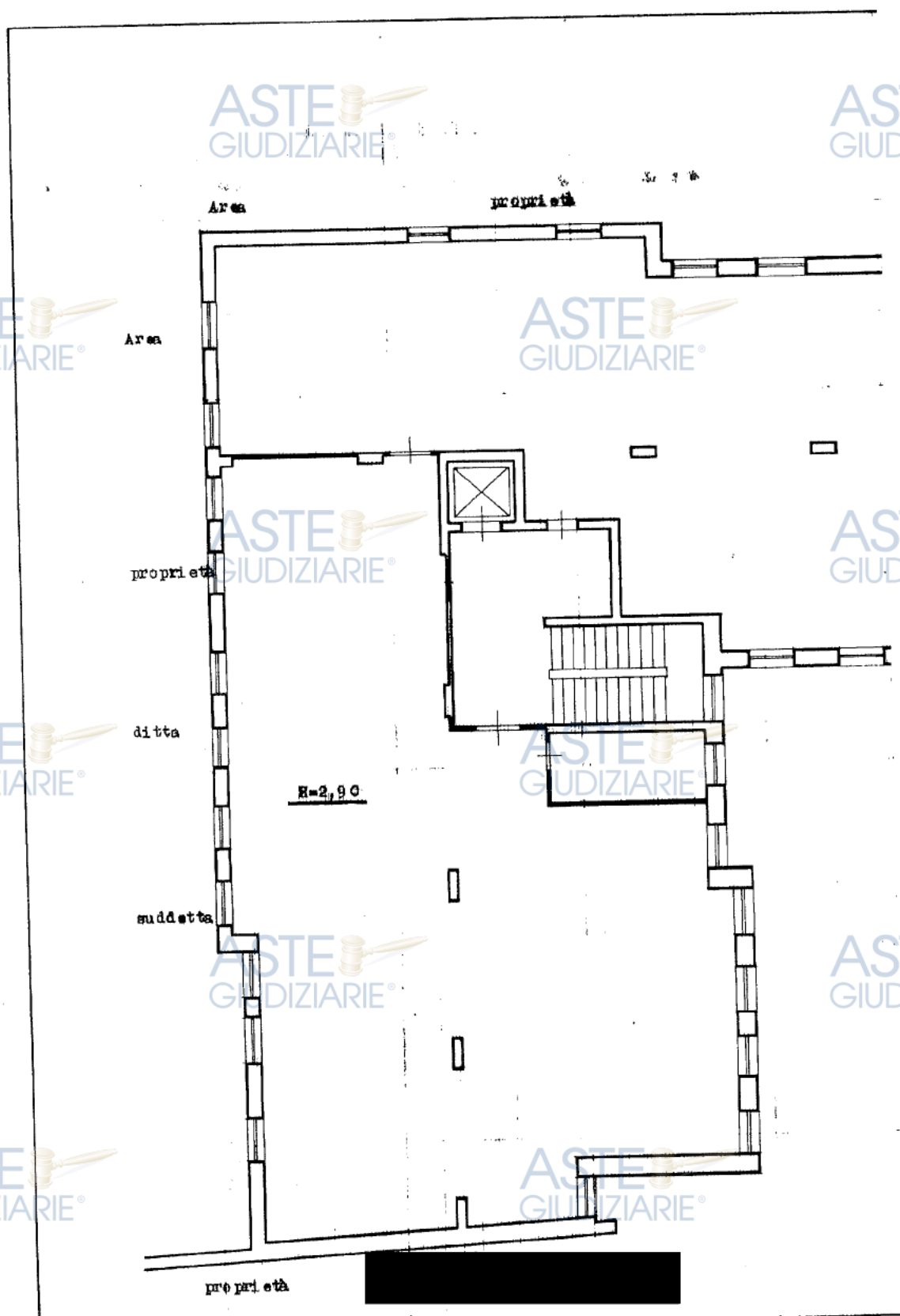
[Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:08/10/1970 - Data: 09/01/2018 - n. T289842 - Richiedente: SCLNNA68C45F8390
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE®

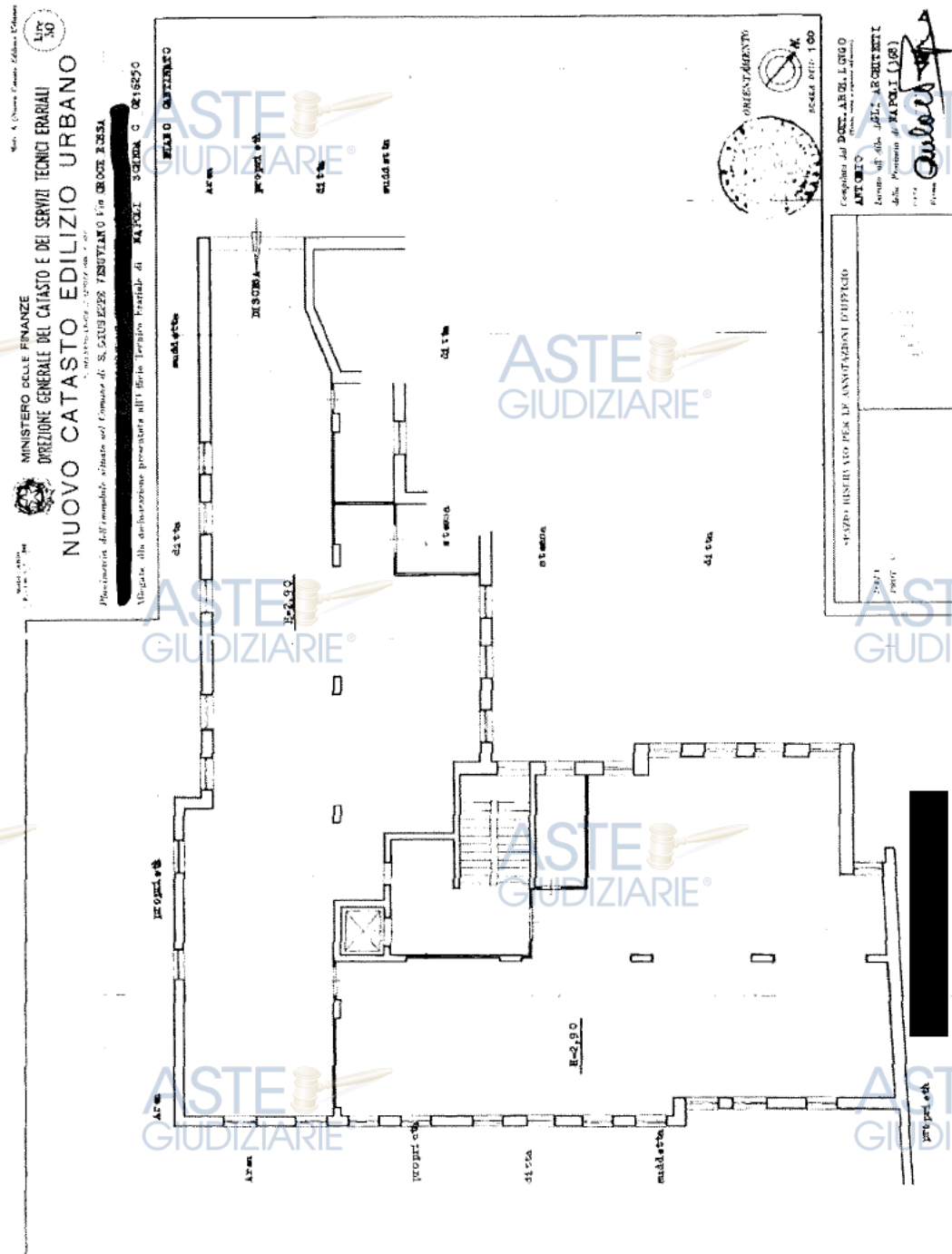
Allegato 1.2 - planimetria catastale (pag. 2)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2018 - Comune di SAN GIUSEPPE VESUVIANO (H931) - < Foglio: 2 - Particella: 516 - Subalterno: 23 >
VIA SAN GIUSEPPE MOSCATI piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:08/10/1970 - Data: 09/01/2018 - n. T289842 - Richiedente: SCLNNA68C45F8390
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2018

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.: 23

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	2	516	23				C/6	5	418 m²	Totale: 403 m²	Euro 2.374,67
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2016 protocollo n. NAO299977 in atti dal 16/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 138112.1/2016)												

Indirizzo

VIA SAN GIUSEPPE MOSCATI piano: S1:

INTERESTATI

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

N	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1/2
2	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/07/1994 protocollo n. NAO226210 in atti dal 12/03/2009 Registrazione: Sede: CONSOLIDAMENTO USUFRUTTO (n. 9309.2/2009)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

LABORATORIO CR T.2 e3 - (Lotto 13)

Allegato 2.1 documentazione fotografica

Allegato 2.2 (appartamento int. 2)
planimetria catastale
visura

Allegato 2.3 (appartamento int. 3)
planimetria catastale
visura

ALLEGATO 2.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

EDIFICIO IN VIA CROCE ROSSA 229
Laboratorio al piano terra (app. int. 2, app. int. 3)



inquadramento planimetrico - foto n. 1



Ingresso area di pertinenza edificio - foto n. 2





androne e ingresso fabbricato - foto n. 3



ingresso dall'area esterna - foto n. 4



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso dall'area esterna - foto n. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

foto n. 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lato posteriore - foto n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0226569 del 12/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giuseppe Vesuviano

Via Croce Rossa

civ. 225

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 516

Subalterno: 25

Compilata da:
Coppola Felice

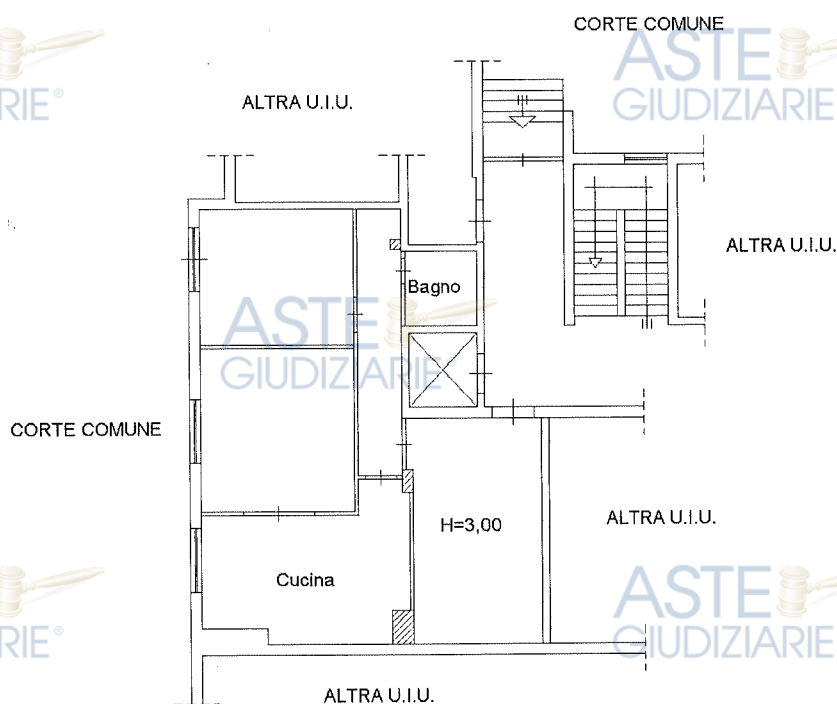
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Napoli

N. 10220

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANO TERRA

(Interno 2)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2018 - Comune di SAN GIUSEPPE VESUVIANO (H931) - < Foglio: 2 - Particella: 516 - Subalterno: 25 >
VIA CROCE ROSSA n. 225 piano: T interno: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2018 - n. T301077 - Richiedente: SCLNNA68C45F8390

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2018

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.: 25									
Unità immobiliare											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana	2	516	25	Cens.	A/2	5 vani	6		Catastale		
1									Totale: 112 m ²	Euro 619,75	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
									Totale escluse aree scoperte*: 112 m ²		
Indirizzo VIA CROCE ROSSA n. 225 piano: T interno: 2;											
Notifica effettuata con prot. n. NA1058463/2009 del 09/12/09											
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
INTERESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprieta' per 1/2		
2									(1) Proprieta' per 1/2		
Unità immobiliari n. 1											
Visura telematica											
Tributi erariali: Euro 0,90											

* 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).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0226569 del 12/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giuseppe Vesuviano

Via Croce Rossa

civ. 225

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 516

Subalterno: 26

Compilata da:
Coppola Felice

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Napoli

N. 10220

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALTRA U.I.U.

CORTE COMUNE

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.

H=3,00

W.c.

Cucina

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.

CORTE COMUNE

PIANO TERRA

(Interno 3)

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 02/01/2018 - n. T301078 - Richiedente: SCLNNA68C45F8390

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2018 - Comune di SAN GIUSEPPE VESUVIANO (H931) - < Foglio: 2 - Particella: 516 - Subalterno: 26 >
VIA CROCE ROSSA n. 225 piano: T interno: 3:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2018

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.: 26									
Unità immobiliare											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana	2	516	26	Cens. Zona		A/2	6	3,5 vani	Catastale Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte*: 87 m²	Euro 433.82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA CROCE ROSSA n. 225 piano: T interno: 3;											
Notifica effettuata con prot. n. NA1058463/2009 del 09/12/09											
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprieta' per 1/2		
2									(1) Proprieta' per 1/2		
Unità immobiliari n. 1											
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).

MAGAZZINO/DEPOSITO CR Tdep - (Lotto 14)

Allegato 3

planimetria catastale
visura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. - ng. terr. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

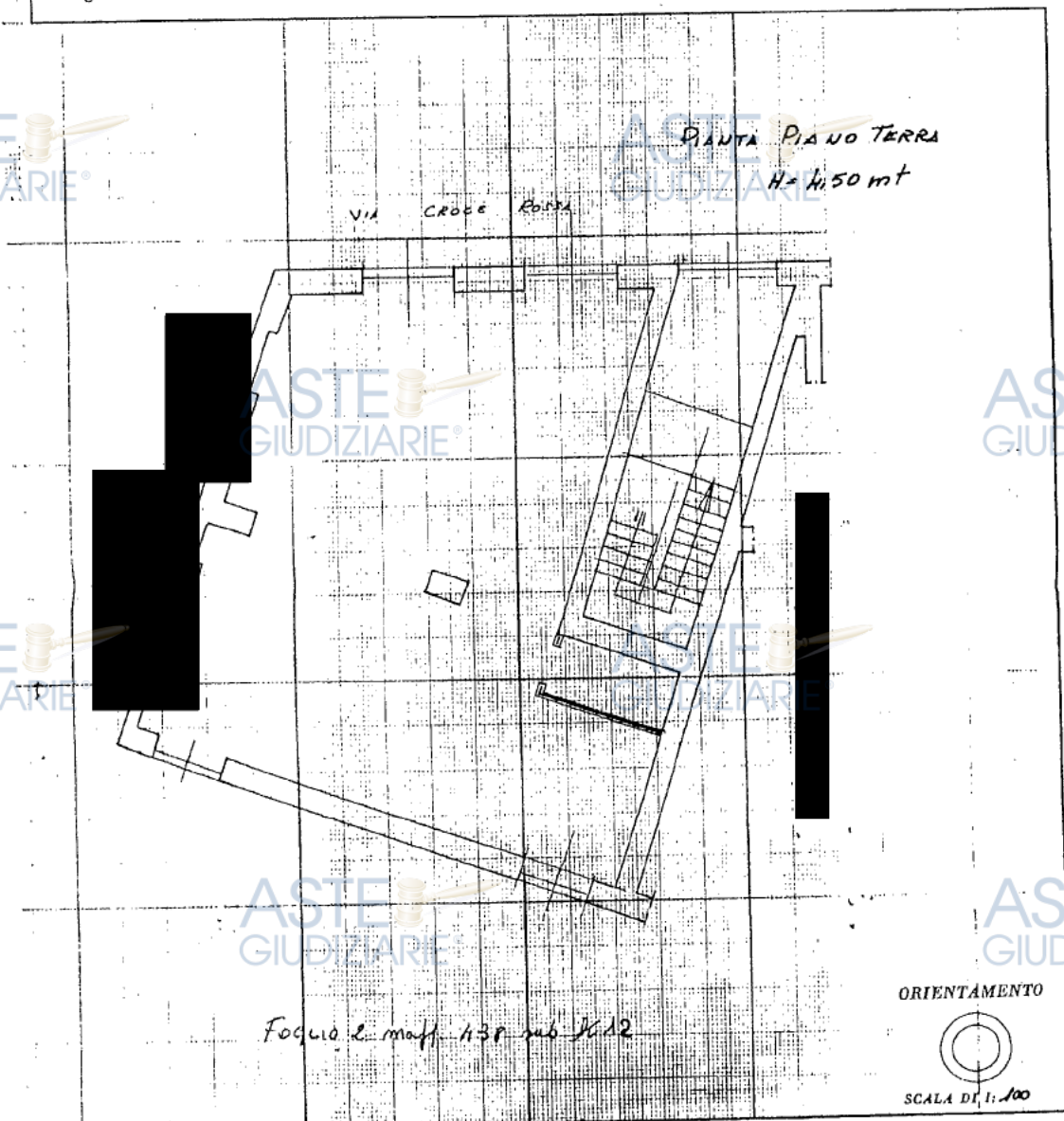
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN GIUSEPPE VESUVIANO Via CROCE ROSSA CIV. 209

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



Foglio e mapp. 438 sub. 1012

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

B
1818

Compilata dal Geometra

Giuseppe Mauro

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Napoli

DATA 18/02/1987

Firma: Giuseppe Mauro



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/09/1998 - Data: 04/01/2018 - n. T29833 - Richiedente: SCLNNA68C45F8390

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2018

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: 438 Sub.: 12													
Unità immobiliare															
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA									
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	2	438	12					C/2	3	104 m ²	Totale: 128 m ²	Euro 676,77	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2016 protocollo n. NA0299911 in atti dal 16/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 138046.1/2016)	
Indirizzo															
VIA SAN GIUSEPPE MOSCATI n. 209 piano: T.															
Annotazioni															
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)															
INTESTATI															
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1													(1) Proprieta' per 1/5		
2													(1) Proprieta' per 1/5		
3													(1) Proprieta' per 1/5		
4													(1) Proprieta' per 1/5		
5													(1) Proprieta' per 1/5		
DATI DERIVANTI DA															
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/07/1994 protocollo n. NA0430049 in atti dal 26/07/2012 Registrazione: US Sede: NOLA Volume: 644 n. 33 del 09/01/1995 SUCC.															
Unità immobiliari n. 1															
Tributi erariali: Euro 0,90															

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria