



Tribunale di Napoli

Ministero della Giustizia

RELAZIONE CTU

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 1 PREMESSA

IMMOBILI SITI IN VIA CROCE ROSSA 229

6	1. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
6	2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE CATASTALE
7	3. TITOLI DI PROVENIENZA E CERTIFICATO DI MATRIMONIO
	3.1 Titoli di provenienza
	3.2 Certificato di matrimonio
8	4. DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI
8	4.1 Descrizione fabbricato
9	4.2 Descrizione delle singole unità immobiliari
26	5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE
26	6. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE
26	7. FORMAZIONE DEI LOTTI
28	8. DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI
29	9. VINCOLI
30	10. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
37	Conclusioni
38	Elenco allegati

all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 10) *Accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, N° 1078;*
- 11) *Operando congiuntamente con il Curatore, accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati: ove gli immobili siano occupati, si provvederà ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; si verificherà se risultano registrati, presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, N° 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, N° 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con precisazione, in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione; il relativo verbale sarà sottoscritto dal Curatore, dall'occupante e dallo stesso esperto stimatore;*
- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato del proprietario fallito, acquisisca copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *Indichi tutti i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e riportando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari:
Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli (segnalando per ciascuno di essi se resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, e provvedendo altresì ad acquisire i relativi atti impositivi, eventualmente facendone richiesta al Curatore:
Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
13.1) Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;
13.2) Vincoli legali di cui alla legge 1089/39, come sostituita dal D. Lgs. 490/99 (beni ambientali e architettonici);
13.3) Vincoli o oneri di natura condominiale;
13.4) Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici (si evidenziano in tale ipotesi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto);
13.5) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
13.6) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
13.7) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura
13.8) Iscrizioni;
13.9) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, anche di domande giudiziali;*
- 14) *Determini il valore degli immobili o dei diritti reali acquisiti all'attivo al fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dei beni, nonché i vincoli, gli oneri ed i diritti di terzi che resteranno opponibili all'acquirente e tenendo tra l'altro presente, a tal fine, che:
a) i contratti di locazione devono ritenersi opponibili solo se aventi data certa anteriore al fallimento ovvero se stipulati dalla curatela senza la previsione di automatica risoluzione all'atto della vendita;
b) l'assegnazione della casa coniugale in favore del coniuge separato o divorziato dovrà essere ritenuta:*

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



- b.1) Opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione, se anteriore alla data del fallimento e non trascritta nei pubblici registri;*
 - b.2) Non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del fallimento;*
 - b.3) Opponibile senza limiti prefissati di durata, in caso di provvedimento trascritto in data anteriore al fallimento, nel quale ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse in nuda proprietà;*
- 15) Tenga conto di ogni elemento rilevante nella determinazione del valore dei beni da stimare, dando compiuta spiegazione dei criteri adottati; la valutazione complessiva dei beni dovrà avvenire indicando distintamente, ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale; si esporranno altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; sarà poi indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*

Premessi gli accertamenti preliminari, ho acquisito la documentazione necessaria presso gli uffici dei registri immobiliari, gli uffici catastali e comunali, ho svolto le opportune indagini ed eseguito diversi sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare. Nel corso dei sopralluoghi ho eseguito un'attenta analisi dello stato dei luoghi, il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari, e accertato ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitomi.

I verbali delle operazioni di sopralluogo sono riportati in allegato (*allegato 1*).

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ho predisposto l'elenco degli immobili all'attivo del fallimento, come riportato di seguito in tabelle, raggruppando le diverse unità immobiliari in funzione della loro ubicazione:

- immobili siti in via Croce Rossa n. 229;
- immobile sito in via Croce Rossa n. 209;
- immobili siti in via Mattiuli n. 60;
- immobile (casa unifamiliare) sita in via Mattiuli n. 62.

Per semplicità espositiva a ciascuna unità immobiliare è assegnato un codice identificativo espressione dell'ubicazione, del piano e dell'interno corrispondente.

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



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

	proprietà per	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	[redacted]	5	21-22	A/2 - appartamento	2	516	21-22

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)
Immobile sito in Traversa Croce Rossa n. 209

	proprietà per	piano	int.	categoria	foglio	part.	sub.
CR T.dep	133/1000 [redacted] 133/1000 [redacted] 133/1000 [redacted] 334/1000 [redacted] 133/1000 [redacted] 134/1000 [redacted]	terra	-	C/2 - locale di deposito	2	438	12

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



Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)
Immobili siti in Via Mattiuli n. 60*

	proprietà	piano	int.	categoria	foglio	part.	sub.
M c.dep	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	S1 cantinato	-	C/2 - locale di deposito	4	844	11
M t.neg	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	terra	1	C/1 - negozio	4	844	2
M 1.1	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	1	1	A/2 - appartamento	4	844	3
M 1.2	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	1	2	A/2 - appartamento	4	844	6
M 1.3	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	1	3	A/2 - appartamento	4	844	5
M 1.4	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	1	4	A/2 - appartamento	4	844	4
M 2.5	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	2	5	A/2 - appartamento	4	844	7
M 2.6	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	2	6	A/2 - appartamento	4	844	10
M 2.7	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	2	7	A/2 - appartamento	4	844	9
M 2.8	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]	2	8	A/2 - appartamento	4	844	8

*Trattasi di un fabbricato residenziale con negozio al piano terra e deposito al piano cantinato, realizzato in assenza di concessione edilizia.

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)
Immobile sito in Via Mattiuli n. 62*

	proprietà	piano	int.	categoria	foglio	part.	sub.
M villa	1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED]		-				

*Trattasi di una casa unifamiliare con giardino e piscina realizzata in assenza di concessione edilizia, che al catasto fabbricati non risulta ancora censita.

La presente relazione fornisce le risposte ai singoli quesiti relativamente agli immobili siti in via Croce Rossa n. 229. Per gli altri immobili all'attivo del fallimento, si procederà con separata relazione.

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

IMMOBILI SITI IN VIA CROCE ROSSA 229

Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)

1. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco predisposto sulla base dell'ispezione ipotecaria ordinaria eseguita per dati anagrafici [REDACTED] in data 01/12/2011 presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (*allegato 2*).

Presso la Circoscrizione di Napoli 2 sono presenti:

a) Iscrizione contro del 27/04/2011**IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del dpr 602/1973)****Immobili siti in San Giuseppe Vesuviano (NA)**

Registro Particolare 2752 Registro Generale 17339

Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS SPA Repertorio 163/7111 del 26/04/2011.

b) Trascrizione contro del 24/11/2011**ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO****Immobili siti in San Giuseppe Vesuviano (NA)**

Registro Particolare 33681 Registro Generale 47587

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 36/2011 del 04/07/2011.

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Per la corretta identificazione degli immobili all'attivo del fallimento, sono stati acquisiti i documenti catastali (visure e planimetrie) relativi a ciascuna unità immobiliare.

Gli stessi sono riportati in allegato.



3. TITOLI DI PROVENIENZA E CERTIFICATO DI MATRIMONIO

3.1 Titoli di provenienza

Le unità immobiliari site in via Croce Rossa 229 (da CR c a CR 4.20), sono pervenute al fallito [redacted] per donazione, e precisamente:

- **atto di donazione** per Notaio Carlo Tafuri in Napoli del 30/07/1987 trascritto presso la Cons. RR. II. di Napoli 2 il 03/08/1987 ai n.° 21497/16558, con il quale [redacted] dona a [redacted] la nuda proprietà dei suddetti immobili riservando per sé l'usufrutto vita natural durante, e donando alla coniuge [redacted] l'usufrutto vitalizio sottoposto alla condizione sospensiva della premorienza di esso donante.

Copia del presente atto è riportata in allegato (*allegato 3*).

L'unità immobiliare sita in via Croce Rossa 229 (**CR 5.21**), è pervenuta al fallito [redacted]

[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.° 10746/9145, con il quale [redacted] dona a [redacted] la nuda proprietà dell'immobile riservando per sé l'usufrutto.

Copia della nota di trascrizione è riportata in allegato (*allegato 4*).

3.2 Certificato di matrimonio

Ho acquisito il Certificato di matrimonio di [redacted] con [redacted] [redacted] da cui non risulta nessuna annotazione marginale (*allegato 5*).



4.D ESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI

4.1 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, pedonale (civico 229) e 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.

Finiture interne pareti di androne e vano scala tinteggiati e rivestiti per i 2/3 della loro altezza con pannellature in materiale plastico; gradini della scala in marmo bianco di Carrara e ringhiere 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.

(allegato 6: documentazione fotografica dell'edificio).

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



Immobiliati in via Croce Rossa 229

4.2 Descrizione delle singole unità immobiliari

APPARTAMENTO CR T.1

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/2						
1/2	terra	1	A/2 - appartamento	2	516	24

* [REDACTED]

Descrizione L'appartamento **CR T.1** è sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano terra, interno 1.
ubicazione
caratteristiche È costituito da tre vani, cucina e bagno; è dotato esclusivamente di finestre; non gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in ferro, antisfondamento, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in quadroni di scaglie di marmo; pavimenti e pareti della cucina e del bagno rivestite in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

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'interno.

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 L'unità immobiliare **CR T.1** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 24 (già sub 1), categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 743,70, intestatari: [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente proprietari per 1/2.

(allegato 7: appartamento **CR T.1** - planimetria catastale e visura)

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



Immobili siti in via Croce Rossa 229

confini l'appartamento confina a sud con il vano scala e con altra unità immobiliare (appartamento int. 2), a ovest, nord e est, con area esterna condominiale.

superfici	CR T.1	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
		Superficie calpestabile mq 111,80	1,00	mq 111,80
		Superficie balconi mq 0,00	0,25	mq 0,00
				mq 111,80

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR T.1** è concesso in locazione alla sig. ^{ra} [REDACTED], con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con [REDACTED], per la durata di anni quattro decorrenti dal 04/01/2010 al 04/01/2014, registrato a Sarno il 22/01/2010 al n. 480 serie 3N del Registro atti privati.

APPARTAMENTO CR T.4	proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
	1/2 [REDACTED]	terra	4	A/2 - appartamento	2	516	27
	1/2 [REDACTED]*						

[REDACTED]

Descrizione L'appartamento **CR T.4** è sito nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) ubicazione alla via Croce Rossa n. 229, piano terra, interno 4.

caratteristiche È costituito da due vani, cucina e n. 2 bagni; è dotato di un'ampia balconata prospettante su un piccolo giardino condominiale; non gode di una buona esposizione ma è sufficientemente luminoso.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in ferro, antisfondamento a due battenti, rivestita con pannelli di legno; pavimentazione in lastre di marmo (tipo Trani); pavimenti e pareti dei bagni rivestite in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in legno, con persiane avvolgibili in pvc; vani di finestre e balconi dotati all'esterno di cancelli di protezione in ferro.

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



Immobili sita in via Croce Rossa 229

I bagni sono dotati di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

I balconi presentano: pavimentazione in piastrelle di gres ceramico smaltato e correnti in marmo bianco di Carrara; ringhiere in ferro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario, di distribuzione del gas metano, citofonico, di condizionamento con climatizzatori tipo split.

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 L'unità immobiliare **CR T.4** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 27 (già sub 4), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestatari: [redacted] [redacted], rispettivamente proprietari per 1/2.
(allegato 8: appartamento **CR T.4** - planimetria catastale e visura)

confini da nord e in senso orario, l'appartamento confina con: corte comune (piccolo giardino), altra proprietà confinante, corte comune, altra unità immobiliare (appartamento int. 3), vano scala.

superfici

CR T.4	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 110,70	1,00	mq 110,70
	Superficie balconi mq 16,45	0,25	mq 4,10
			mq 114,80

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR T.4** è concesso in locazione al sig. [redacted] con contratto di locazione per uso ufficio stipulato con [redacted] per la durata di anni sei decorrenti dal 01/06/2004 al 31/05/2010, registrato a Nola il 02/06/2004 al n. 5464 serie 3ª del Registro atti privati.

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



APPARTAMENTO CR 2.9

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/1	secondo	9	A/2 - appartamento	2	516	9

descrizione L'appartamento **CR 2.9**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, interno 9, è costituito da ingresso, salone doppio, due camere, cucina e bagno; il vano salone è dotato di un'ampia balconata; un altro balcone è annesso alla cucina e ad una camera.

L'immobile gode di una buona luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno a due battenti; pavimentazione in quadroni di scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti degli altri vani tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere 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.

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 discrete condizioni.

dati catastali l'unità immobiliare **CR 2.9** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 9, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67, intestatario:

, proprietario per 1000/1000.

(allegato 9: appartamento **CR 2.9** - planimetria catastale e visura)



confini da nord e in senso orario l'appartamento confina con: area condominiale, area condominiale (lato androne edificio), vano scala, unità immobiliare (appartamento int. 10); area condominiale.

superfici	CR 2.9	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
		Superficie calpestabile mq 142,70	1,00	mq 142,70
		Superficie balconi mq 36,40	0,25	mq 9,10
				mq 151,80

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR 2.9** è concesso in locazione da [redacted] sig. [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato per la durata di anni quattro decorrenti dal 10/03/2011 al 10/03/2015.

APPARTAMENTO CR 2.10	proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
	1/1 [redacted]	secondo	10	A/2 - appartamento	2	516	10

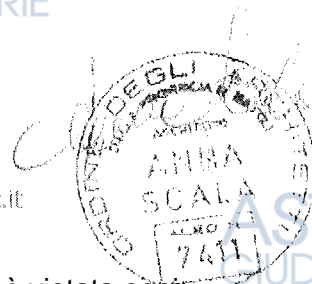
descrizione L'appartamento **CR 2.10**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, interno 10, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e ripostiglio; è dotato di un'unica balconata (lato ovest), su cui affacciano tutte le camere e la cucina.

L'immobile gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite, per metà della loro altezza, in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici e vasca da bagno in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

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



Immobili siti in via Croce Rossa 229

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere 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 discrete condizioni.

(allegato 10: appartamento **CR 2.10** - documentazione fotografica).

dati catastali L'unità immobiliare **CR 2.10** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 10, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestatario: [REDACTED], proprietario per 1000/1000.

(allegato 11: appartamento **CR 2.10** - planimetria catastale e visura)

confini da nord e in senso orario l'appartamento confina con: unità immobiliare (appartamento int. 9), vano scala, unità immobiliare (appartamento int. 11), area condominiale.

superfici

CR 2.10	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 104,95	1,00	mq 104,95
	Superficie balconi mq 24,90	0,25	mq 6,23
			mq 111,18

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR 2.10** risulta libero da persone e da cose.



APPARTAMENTO CR 2.11	proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
	1/1	secondo	11	A/2 - appartamento	2	516	11

descrizione L'appartamento **CR 2.11**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, interno 11, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e ripostiglio; a sud è dotato di una balconata, su cui affacciano il salone, la cucina, il bagno e una camera. L'esposizione è interna anche se l'appartamento presenta un buon orientamento ed è luminoso.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite, per metà della loro altezza, in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici e vasca da bagno in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere 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 discrete condizioni.

dati catastali L'unità immobiliare **CR 2.11** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 11, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestata a [redacted], [redacted], proprietario per 1000/1000.

(allegato 12: appartamento **CR 2.11** - planimetria catastale e visura)

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



Immobili sita in via Croce Rossa 229

confini da nord, in senso orario, l'appartamento confina con: vano scala, unità immobiliare (appartamento int. 12), corte comune, unità immobiliare (appartamento int. 10).

superfici

CR 2.11	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 104,05	1,00	mq 104,05
	Superficie balconi mq 18,80	0,25	mq 4,70
	*		mq 108,75

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR 2.11** è concesso in locazione da [redacted] al sig. [redacted], con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato, per la durata di anni quattro decorrenti dal 04/11/2000 al 04/11/2004.

APPARTAMENTO CR 2.12

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/1 [redacted]	secondo	12	A/2 - appartamento	2	516	12

descrizione

L'appartamento **CR 2.12**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, interno 12, è costituito da ingresso, salone, cucina e ripostiglio, ampio disimpegno, due camere e bagno; è dotato di un'ampia balconata (lato nord), su cui affacciano il salone, la cucina e una camera, e di un altro balcone (lato sud) annesso ad una camera.

L'unità immobiliare ha un'esposizione interna, non gode di un buon orientamento, ma è abbastanza luminosa.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite, per metà della loro altezza, in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Anna Scala architetto - archiscala@alice.it - anna_scala@archiworldpec.it



Immobili sita in via Croce Rossa 229

Il bagno è dotato di servizi igienici e vasca da bagno in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere 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 discrete condizioni.

dati catastali l'unità immobiliare **CR 2.12** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 12, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestata a [redacted], [redacted], proprietario per 1000/1000.

(allegato 13: appartamento **CR 2.12** - planimetria catastale e visura)

confini da nord, e in senso orario, l'appartamento confina con: corte comune, con altra proprietà confinante, corte comune, altra unità immobiliare (appartamento int. 11), vano scala.

superfici

CR 2.12	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 107,30	1,00	mq 107,30
	Superficie balconi mq 25,40	0,25	mq 6,35
			mq 113,65

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR 2.12** è concesso in locazione al sig.ª [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con [redacted] per la durata di anni quattro decorrenti dal 05/02/2009 al 05/02/2013, registrato a Nola il 06/03/2009 al n. 2328 serie 3ª del Registro atti privati.

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



Immobili siti in via Croce Rossa 229

APPARTAMENTO CR 4.17	proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
	1/1	quarto	17	A/2 - appartamento	2	516	17

descrizione L'appartamento **CR 4.17**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, interno 17, è costituito da ingresso, salone doppio, due camere, cucina, bagno e ripostiglio; il vano salone è dotato di un'ampia balconata (lato ovest); un altro balcone è annesso alla cucina e ad una camera (lato est).

L'immobile gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite, per metà della loro altezza, in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici e vasca da bagno in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere 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 L'unità immobiliare **CR 4.17** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 17, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 805,67, intestata a **Giuseppe Scalo** (C. Scalo, Mat. n. 12/02/1911), proprietario per 1000/1000.

(allegato 14: appartamento **CR 4.17** - planimetria catastale e visura)

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



Immobiliati in via Croce Rossa 229

confini l'appartamento confina a sud con vano scala e altra unità immobiliare (appartamento int. 18); tutti gli altri lati confinano con la corte comune.

superfici

CR 4.17	Superfici		Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile	mq 142,70	1,00	mq 142,70
	Superficie balconi	mq 36,40	0,25	mq 9,10
				mq 151,80

occupazione e titolo

All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento CR 4.17 è concesso in uso abitativo alla sig.ra [REDACTED], mediante scrittura privata stipulata tra la sig.ra [REDACTED] per la durata di anni cinque a decorrere dal 31/12/2007.

APPARTAMENTO CR 4.18

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/1 [REDACTED]	quarto	18	A/2 - appartamento	2	516	18

descrizione

L'appartamento CR 4.18, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, interno 18, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e ripostiglio; è dotato di un'unica balconata (lato ovest), su cui affacciano tutte le camere e la cucina.

L'immobile gode di una buona esposizione e luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite, per metà della loro altezza, in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici e vasca da bagno in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere sono in ferro.

Anna Scala architetto - archiscala@alice.it - anna_scala@archiworldpec.it



Immobili siti in via Croce Rossa 229

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 l'unità immobiliare **CR 4.18** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 18, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestata a [redacted] proprietario per 1000/1000.

(allegato 15: appartamento **CR 4.18** - planimetria catastale e visura)

confini l'appartamento confina a nord e nord-est con altra unità immobiliare (appartamento int. 17), vano scala e altra unità immobiliare (appartamento int. 19); a sud e sud-ovest con la corte comune.

superfici

CR 4.18	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 104,95	1,00	mq 104,95
	Superficie balconi mq 24,90	0,25	mq 6,23
			mq 111,18

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR 4.18** è concesso in locazione alla sig.ra [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con [redacted] della durata di anni quattro dal 15/05/2001 al 15/05/2005, registrato a Nola il 12/06/2001 al n. 5733 serie 3^a.

APPARTAMENTO CR 4.19	proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
	1/1 [REDACTED]	quarto	19	A/2 - appartamento	2	516	19

descrizione L'appartamento **CR 4.19**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, interno 19, è costituito da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e ripostiglio; è dotato di un'unica balconata (lato sud), su cui affacciano il salone, la cucina, il bagno e una camera.

L'unità immobiliare gode di una esposizione interna, presenta però un buon orientamento ed è luminosa.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite, per metà della loro altezza, in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici e vasca da bagno in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere 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 L'unità immobiliare **CR 4.19** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 19, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000.

(allegato 16: appartamento **CR 4.19** - planimetria catastale e visura)

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



Immobili sita in via Croce Rossa 229

confini da nord, in senso orario, l'appartamento confina con vano scala, altra unità immobiliare (appartamento int. 20), con la corte comune, con altra unità immobiliare (appartamento int. 18).

superfici

CR 4.19	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 104,05	1,00	mq 104,05
	Superficie balconi mq 18,80	0,25	mq 4,70
			mq 108,75

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR 4.19** è concesso in locazione al sig. [REDACTED], con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con [REDACTED], registrato a Nola il 16/05/2000 al n. 4682 serie 3^a.

APPARTAMENTO CR 4.20

proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part.	sub
1/1 [REDACTED]	quarto	20	A/2 - appartamento	2	516	20

descrizione L'appartamento **CR 4.20**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, interno 20, è costituito da ingresso, salone, cucina e ripostiglio, ampio disimpegno, due camere e bagno; è dotato di un'ampia balconata (lato nord), su cui affacciano il salone, la cucina e una camera, e di un altro balcone (lato sud) annesso all'altra camera.

L'unità immobiliare gode di una esposizione interna, di un buon orientamento e di una buona luminosità.

Le finiture interne sono costituite da: porta di ingresso in legno, a due battenti; pavimentazione in scaglie di marmo; pavimenti e pareti del bagno e della cucina rivestite, per metà della loro altezza, in piastrelle di ceramica tipo monocottura; pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; porte interne in legno tamburato verniciato; serramenti esterni in legno, persiane avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di servizi igienici e vasca da bagno in ceramica smaltata di colore bianco di tipo comune.

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



Immobili siti in via Croce Rossa 229

I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, smaltate e correnti in marmo bianco di Carrara; le ringhiere 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 l'unità immobiliare **CR 4.20** è riportata al N.C.E.U. al Comune di San Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 20, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72; intestata a [redacted], proprietario per 1000/1000.

(allegato 17: appartamento **CR 4.20** - planimetria catastale e visura)

confini da nord, e in senso orario, l'appartamento confina area comune (giardino condominiale), con altra proprietà confinante (a est), area comune, altra unità immobiliare (appartamento int. 19), vano scala.

superfici

CR 4.20	Superfici	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
	Superficie calpestabile mq 107,30	1,00	mq 107,30
	Superficie balconi mq 25,40	0,25	mq 6,35
			mq 113,65

occupazione e titolo All'atto del sopralluogo ho accertato che l'appartamento **CR 4.20** è concesso in locazione al sig. [redacted], con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con [redacted], della durata di anni quattro dal 04/05/2005 al 04/04/2009, registrato a Nola il 30/05/2005 al n. 4655 Serie 3^a.



APPARTAMENTO CR 5.21	proprietà per	piano	int.	categoria catastale	foglio	part	sub
	1/1	quinto	21 - 22	A/2 - appartamento	2	516	21 e 22

descrizione L'appartamento **CR 5.21**, sito in San Giuseppe Vesuviano alla via Croce Rossa n. 229, piano quinto, interno 21 e 22, è dotato di un doppio ingresso, ampio salone (zona conversazione) e ampio soggiorno (zona pranzo), cucina, ripostiglio, camera pluriuso e bagno nella zona giorno, 4 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 (cfr. planimetria).

L'unità immobiliare, posta al piano attivo, gode di una ottima esposizione e una grande 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 vietrese; 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 Catastalmente l'appartamento **CR 5.21** è riportato al N.C.E.U. al Comune di San. Giuseppe Vesuviano, foglio 2, particella 516, sub 21 e sub 22:

sub 21 categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.053,57 intestata a [redacted] proprietario per 1000/1000;

sub 22 categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72 intestata a [redacted] proprietario per 1000/1000;

(allegato 18: appartamento **CR 5.21** - planimetria e visure catastali).

confini da nord, e in senso orario, con area condominiale, vano scala, altra proprietà confinante (a est), area condominiale sugli altri due lati.

superfici	CR 5.21	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** risiede la famiglia di [redacted]. Di fatto è concesso in uso abitativo alla sig.^{ra} [redacted] (figlia di [redacted]), mediante scrittura privata stipulata tra la sig.^{ra} [redacted], per la durata di anni cinque a decorrere dal 23/02/2008.

5. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il fabbricato in via Croce Rossa ricade nell'Ambito 1 del PRG comunale, adottato il 18/05/1979 e approvato il 17/10/1983.

Ai sensi dell'art. 5 delle Norme di attuazione del Piano, in tale Ambito sono consentiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammesse le ristrutturazioni interne senza aumento di volume e di superficie coperta, nonché la demolizione e successiva ricostruzione, purché il nuovo edificio non abbia un volume superiore al 70% di quello preesistente, non determini aumento della superficie coperta e rispetti le distanze e le altre norme edilizie prescritte dal regolamento edilizio. Non è inoltre consentita alcuna modifica delle attuali destinazioni d'uso.

La zona ricade, inoltre, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e nella perimetrazione della Legge Regionale 10 dicembre 2003, n. 21, per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana.

6. 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] su suolo appartenente a [redacted] in virtù di titolo precedente al 1963.

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 27/11/1970, visto il verbale di ispezione del tecnico delegato che ne attestava la conformità al progetto approvato.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI - IMMOBILI SITI IN VIA CROCE ROSSA 229

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

lotto 1 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano terra, int. 1 (denominato **appartamento CR T.1**);

lotto 2 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano terra, int. 4 (denominato **appartamento CR T.4**);

lotto 3 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 9 (denominato **appartamento CR 2.9**);

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



Immobili siti in via Croce Rossa 229

26

lotto 4 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 10 (denominato **appartamento CR 2.10**);

lotto 5 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 11 (denominato **appartamento CR 2.11**);

lotto 6 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano secondo, int. 12 (denominato **appartamento CR 2.12**);

lotto 7 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 17 (denominato **appartamento CR 4.17**);

lotto 8 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 18 (denominato **appartamento CR 4.18**);

lotto 9 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 19 (denominato **appartamento CR 4.19**);

lotto 10 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quarto, int. 20 (denominato **appartamento CR 4.20**);

lotto 11 **appartamento** sito in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Croce Rossa n. 229, piano quinto, int. 21 (denominato **appartamento CR 5.21**);

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



Immobili siti in via Croce Rossa 229

8. DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili (via Croce Rossa 229) acquisiti all'attivo del fallimento in quota indivisa sono:

	proprietà	piano	int.	categoria	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

Non è stato possibile rinvenire alcun Atto di divisione tra i due comproprietari ([REDACTED] e [REDACTED]), anche se ho potuto accertare che gli stessi hanno fatto ricorso ad una divisione di fatto delle loro proprietà immobiliari:

- al momento il fallito, [REDACTED], gode della piena disponibilità degli appartamenti denominati CR T.1 e CR T.4. Considerato che essi non sono comodamente divisibili, ho provveduto alla loro stima per intero.

La divisione in due unità più piccole, sebbene materialmente realizzabile, attribuirebbe ai due comproprietari porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero, determinando con il frazionamento un notevole deprezzamento del valore intrinseco originario.

- [REDACTED] gode della piena disponibilità degli appartamenti CR T.2 e CR T.3, tra l'altro avendoli accorpati tra loro, e resi comunicanti con un altro corpo di fabbrica di sua proprietà, confinante con essi sul retro. Al momento ho escluso tali unità immobiliari dalla stima, considerato anche che non è stato possibile accedervi.

Al momento ho escluso altresì dalla stima il garage posto al piano cantinato del fabbricato, immobile denominato CR c, in uso comune condominiale.

9. VINCOLI

Dalle verifiche eseguite gravano sui beni, i seguenti vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

punto	descrizione vincolo	stato
9.1	Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità	assente
9.2	Vincoli di cui al Decreto legislativo 42/2004 (beni culturali e paesaggio)	presente
9.3	Vincoli di natura condominiale	non rilevabile
9.4	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici	assente
9.5	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	assente
9.6	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione della casa coniugale al coniuge	assente
9.7	Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)	presente

In particolare:

punto 9.2 Vincoli di cui al decreto legislativo 42/2004

Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 157 (vincolo istituito con DM 21/09/1984), e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "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).

Nell'ambito della zonizzazione del Piano Territoriale Paesistico "dei Comuni Vesuviani", il fabbricato in via Croce Rossa ricade in zona R.U.A. di "Recupero Urbanistico-edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale", le cui norme di tutela paesaggistica (art. 13 delle norme di attuazione) vietano qualsiasi intervento che comporti l'incremento dei volumi esistenti, ad esclusione della realizzazione di interventi di recupero edilizio. Tra questi ultimi sono compresi, e quindi ammissibili, gli interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative, con un eventuale ampliamento non superiore al 20% della superficie residenziale esistente.

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.

punto 9.3 Vincoli di natura condominiale

Il condominio dell'edificio non risulta costituito per cui non è stato possibile rilevare l'esistenza di vincoli né di oneri di natura condominiale a carico degli immobili in oggetto.

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



Immobili siti in via Croce Rossa 229

punto 9.7 Altri pesi o limitazioni d'uso

Limitazioni d'uso degli immobili per presenza di contratti di affitto. Lo stato di possesso è riportato per ciascuna unità immobiliare nel **paragrafo 4.2**.

10. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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 presso le agenzie immobiliari della zona, ho potuto desumere che la quotazione media di mercato per appartamenti liberi, per tipologia analoga a quelli in esame, in condizioni normali, nella zona di riferimento, oscilla tra i 1.200,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq, con una media di 1.300,00 €/mq (valore che si adotta per la stima).

I dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano, per il primo semestre 2014, per la zona di riferimento, un valore di mercato compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq e un massimo di 1.550,00 €/mq, avvalorando quindi la quotazione media desunta dall'analisi del mercato immobiliare della zona e applicata alla stima.

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 in tabella al **paragrafo 4.2**).

Considerando tutti i fattori che influiscono sulla valutazione degli immobili, considerate le caratteristiche del fabbricato e del suo contesto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dei singoli appartamenti come sopra descritti, dello stato di conservazione, delle caratteristiche posizionali e delle relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione e delle prospicienze, ritengo che tale valore vada moltiplicato per i coefficienti correttivi della quotazione media di mercato in relazione alla presenza dei servizi condominiali (area di pertinenza, posto auto), al piano, all'esposizione, alla qualità delle finiture e alla funzionalità (presenza di terrazzi e balconi), di ogni singolo appartamento.

¹ La superficie commerciale di un immobile residenziale 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 e terrazze scoperte.

Coefficienti correttivi

piano (con ascensore)	terra - rialzato	0,90
	primo - secondo	1,00
	intermedio	1,03
	attico, con terrazzo a livello	1,10
esposizione	solo esposizione interna	0,97
	esposizione esterna	1,00
	affaccio su un solo lato	1,00
	affaccio su più lati	1,03
	panoramico	1,10
finiture	ordinarie	1,00
	buone	1,05
funzionalità	senza balconi	0,90
	un balcone	1,00
	più balconi	1,03
servizi	posto auto (in cortile/garage) e area di pertinenza recintata	1,10

Per ciascun appartamento e lotto corrispondente, si riporta in singole tabelle il calcolo del più probabile valore di mercato.



Lotto 1

CR T.1 appartamento piano terra, int. 1 (foglio 2, n. 516, sub 24)
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 T.1 111,80 1.300,00 0,90 1,00 1,00 0,90 1,10 129.497,94 50% **€ 64.748,97**

Valore stimato € 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

Lotto 2

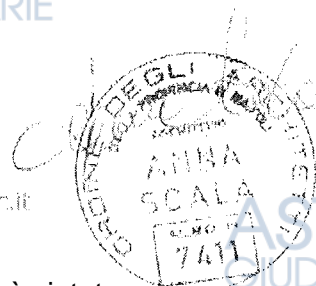
CR T.4 appartamento piano terra, int. 4 (foglio 2, n. 516, sub 27)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 229

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

CR T.4 114,80 1.300,00 0,90 0,97 1,00 1,00 1,10 143.315,17 50% **€ 71.657,59**


Valore stimato € 72.000,00 (settantaduemila/00)

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



Lotto 3

CR 2.9 appartamento piano secondo, int. 9 (foglio 2, n. 516, sub 9)
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 2.9 151,80 1.300,00 1,00 1,03 1,00 1,03 1,10 **230.293,81** 100% **€ 230.293,81**

Valore stimato € 230.000,00 (duecentotrentamila/00)

Lotto 4

CR 2.10 appartamento piano secondo, int. 10 (foglio 2, n. 516, sub 10)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 229

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


CR 2.10 111,18 1.300,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,10 **158.987,40** 100% **€ 158.987,40**

Valore stimato € 159.000,00 (centocinquantanovemila/00)



Lotto 5

CR 2.11 appartamento piano secondo, int. 11 (foglio 2, n. 516, sub 11)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 229

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

CR 2.11 108,75 1.300,00 1,00 0,97 1,00 1,00 1,10 **150.847,13** 100% **€ 150.847,13**

Valore stimato € 151.000,00 (centocinquantomila/00)

Lotto 6

CR 2.12 appartamento piano secondo, int. 12 (foglio 2, n. 516, sub 12)
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 2.12 113,65 1.300,00 1,00 0,97 1,00 1,03 1,10 **162.373,23** 100% **€ 162.373,23**

Valore stimato € 162.000,00 (centosessantaduemila/00)

Lotto 7

CR 4.17 appartamento piano quarto, int. 17 (foglio 2, n. 516, sub 17)
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 4.17 151,80 1.300,00 1,03 1,03 1,00 1,03 1,10 **237.202,62** 100% **€ 237.202,62**

Valore stimato € 237.000,00 (duecentotrentasettemila/00)

Lotto 8

CR 4.18 appartamento piano quarto, int. 18 (foglio 2, n. 516, sub 18)
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 4.18 111,18 1.300,00 1,03 1,00 1,00 1,00 1,10 **163.757,02** 100% **€ 163.757,02**

Valore stimato € 164.000,00 (centosessantaquattromila/00)

Lotto 9

CR 4.19 appartamento piano quarto, int. 19 (foglio 2, n. 516, sub 19)
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 4.19 108,75 1.300,00 1,03 0,97 1,00 1,00 1,10 155.372,54 100% **€ 155.372,54**

Valore stimato € 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)

Lotto 10

CR 4.20 appartamento piano quarto, int. 20 (foglio 2, particella 516, sub 20)
Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) – via Croce Rossa 229

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

CR 4.20 113,65 1.300,00 1,03 0,97 1,00 1,03 1,10 167.244,43 100% **€ 167.244,43**

Valore stimato € 167.000,00 (centosessantasettemila/00)



Lotto 11

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

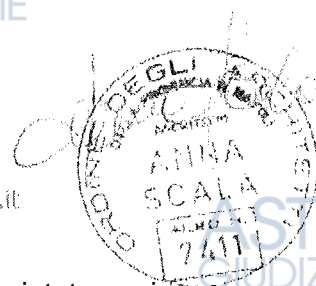
Valore stimato € 705.000,00 (settecentocinquemila/00)

CONCLUSIONI

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

Il C.T.U.
arch. Anna Scala

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



Allegati:

1. Verbali di sopralluogo.
2. Ispezione ipotecaria.
3. Copia Atto di donazione degli immobili in via Croce Rossa 229 (da CR C a CR 2.9 - garage e appartamenti al piano terra, secondo e quarto).
4. Copia Nota di trascrizione della donazione dell'immobile in via Croce Rossa 229 (CR 5.21 - appartamento al quinto piano).
5. Certificato di matrimonio.

Immobili in via Croce Rossa 229

6. Documentazione fotografica dell'edificio in via Croce Rossa 229.
7. Appartamento **CR 1.1** - planimetria catastale e visura.
8. Appartamento **CR 1.4** - planimetria catastale e visura.
9. Appartamento **CR 2.9** - planimetria catastale e visura.
10. Appartamento **CR 2.10** - documentazione fotografica.
11. Appartamento **CR 2.10** - planimetria catastale e visura.
12. Appartamento **CR 2.11** - planimetria catastale e visura.
13. Appartamento **CR 2.12** - planimetria catastale e visura.
14. Appartamento **CR 4.17** - planimetria catastale e visura.
15. Appartamento **CR 4.18** - planimetria catastale e visura.
16. Appartamento **CR 4.19** - planimetria catastale e visura.
17. Appartamento **CR 4.20** - planimetria catastale e visura.
18. Appartamento **CR 5.21** - planimetria e visure catastali.