



Tribunale di Napoli nord sez. Fallimentare

FALLIMENTO N. 168/2016 “ XXXXXXXX ”



GIUDICE DELEGATO : GIOVANNI DI GIORGIO

CURATORE : dott. GENNARO CIARAMELLA

PERITO ESTIMATORE : arch. FARINARO FRANCESCO

RELAZIONE TECNICA



PREMESSA

Il sottoscritto arch. FRANCESCO FARINARO, nato ad Aversa il 01/10/1971 e residente in Aversa in viale Olimpico n. 14, in qualità di professionista iscritto presso l'ordine degli Architetti della provincia di Caserta con il n. 1237 e presso l'albo dei CTU del Tribunale di Napoli Nord con il n. 160 del 13/12/2013, avendo ricevuto incarico mediante PEC dal dott. GENNARO CIARAMELLA in data 31/10/2017 e successivamente accettato l'incarico in data 17/11/2017, avendo svolto le operazioni richieste, redige la presente relazione di stima immobiliare.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nei comuni di Afragola, Casoria e Macchia d'Isernia, come dal seguente elenco :

1. LOTTO 1 – AFRAGOLA (NA) - via Plebiscito 61

- a. **ABITAZIONE PIANO T-S1** : F. 21 p.la 1458 sub 3 piano T- S1 cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani rendita 278,89 €
- b. **TETTOIA** : F. 21 p.la 1458 sub 2 piano T cat. c/7 classe 2 consistenza 344 mq rendita 213,19€
- c. **ABITAZIONE PIANO 1** : F. 21 p.la 1458 sub 1 piano 1 cat. A/2 classe 4 consistenza 6 vani rendita 325,37€

2. LOTTO 2 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio 21

- a. **ABITAZIONE** : F. 13 P.LLA 1642 sub 88 Piano 4 int. 10 Cat. A/2 cl. 5 consistenza 5,5 vani rendita 355,06 €
- b. **BOX** : F. 13 p.la 1642 sub 185 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 18mq, rendita 30,68€

3. LOTTO 3 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio 21

- a. **BOX** : F. 13 p.la 1642 sub 133 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 29mq, rendita 49,42€

4. LOTTO 4 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio

- a. **LOCALE COMMERCIALE** : F.13 P.LLA 1642 Sub 13 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 3 consistenza 431 mq rendita 3.116,30 €

5. LOTTO 5 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio

- a. **LOCALE COMMERCIALE** : F.13 P.LLA 1642 Sub 14 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 4 consistenza 110 mq rendita 926,01 €

6. LOTTO 6 – AFRAGOLA (NA) – via Firenze

- a. **TERRENO** : F. 13 P.la 1610 cl. 1 consistenza 4.836 mq Reddito dominicale 102,40 € Reddito agrario 34,97 €
- b. **TERRENO** : F 13 P.la 1346 cl 1 consistenza 474 mq Reddito dominicale 15,59 € reddito agrario 3,67 €

7. LOTTO 7 – CASORIA (NA) – via Pimentel Fonseca Eleonora n. 28

- a. **CANTINATO** : F. 3 P.III 1036 sub 6 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 4 consistenza 189 mq rendita 507,57 €
- b. **ABITAZIONE** : F. 3 P.III 1036 sub 1 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 8 vani rendita 681,72 €
- c. **ABITAZIONE** : F. 3 P.III 1036 sub 2 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €
- d. **ABITAZIONE** : F. 3 P.III 1036 sub 3 Piano 1 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €
- e. **ABITAZIONE** : F. 3 P.III 1036 sub 4 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €
- f. **ABITAZIONE** : F. 3 P.III 1036 sub 5 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €

8. LOTTO 8 – CASORIA (NA) – via San Salvatore

- a. LASTRICO SOLARE : F. 7 P.III 1071 sub 94 Piano 5 int 11 cat. F/5

9. LOTTO 9 – CASORIA (NA) – via San Salvatore

- a. LASTRICO SOLARE : F. 7 P.III 1071 sub 107 Piano 5 int 12 cat. F/5

10. LOTTO 10 – MACCHIA D'ISERNIA (IS) – via Scafa

- a. TERRENO : F. 17 p.III 603 cl. U consistenza 2.290 mq, Reddito dominicale 19,51€ Reddito agrario 14,19 €
- b. TERRENO : F. 17 p.III 604 cl. U consistenza 60 mq, Reddito dominicale 0,51€ Reddito agrario 0,35 €

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come prima cosa si è proceduto con uno studio della relazione notarile del Notaio Dott. Gaetano Giuliano, fornita dal Curatore dott. Gennaro Ciaramella (vedi allegato) e con indagini catastali, effettuate personalmente dalla piattaforma SISTER del sito della Agenzia delle Entrate per tutti gli immobili in oggetto. Si sono inoltre eseguite due visure ipo-catastali, una in data 20/12/2017 dal mio accesso, e poi successivamente ne è stata eseguita una presso l'agenzia di servizi PROGEA di Aversa in data 23/02/2018 (vedi allegati). Ancora poi, in data 31/05/2018 si sono richieste copie delle note di trascrizione di alcuni atti notarili (vedi allegati)

Per poter effettuare gli accessi ai beni oggetto di stima, ci si è messi in contatto con il sig. XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) Il 1XXXXXX in qualità di figlio del sig. XXXXXX, ed è stato necessario effettuare diversi accessi in più giorni. Quasi tutti gli accessi quindi sono stati fatti con il sig. XXXXXX e con l'arch. Danilo Maisto in qualità di collaboratore. Il giorno 21/03/2018 ci siamo recati ad Afragola in via Plebiscito n. 67 dove si è provveduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico degli immobili censiti al F.21 p.III 1458 sub 1/2/3 (vedi verbale allegato).

ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

Il giorno 03/04/2018 ci siamo recati ad Afragola in viale S. Antonio dove si è provveduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico degli immobili censiti al F. 13 p.la 1642 sub 13 e di un terreno censito al F. 13 p.la 1346 e p.la 1610 (vedi verbale allegato).

Il giorno 12/4/2018 ci siamo recati nuovamente ad Afragola in viale S. Antonio dove si è provveduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico dell' immobile censito al F. 13 p.la 1642 sub 14 (vedi verbale allegato).

Il giorno 17/04/2018 ci siamo recati a Casoria in via Pimentel Fonseca n.28 accompagnati dalla sig.ra XXXXXXX, anch'essa figlia del sig. XXXXXXX, dove si è provveduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico dell' immobile censito al F. 3 p.la 1036 sub 6 4 5 e 3 (vedi verbale allegato).

Il giorno 16/05/2018 ci siamo recati a Casoria in via Pimentel Fonseca n.28 accompagnati dalla sig.ra XXXXXX, anch'essa figlia del sig. XXXXXXX, dove si è provveduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico dell' immobile censito al F. 3 p.la 1036 sub 1 (vedi verbale allegato).

Il giorno 24/05/2018 ci siamo recati ad Afragola in viale S. Antonio n. 21 dove si è provveduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico degli immobili censiti al F. 13 p.la 1642 sub 88, sub 185 (vedi verbale allegato).

Ulteriori indagini sono poi state svolte presso il comune di Afragola, quello di Casoria e quello di Macchia d'Isernia.

Di seguito, per ognuno degli immobili verranno meglio esplicitate le indagini svolte.

Si procede ora quindi a relazionare su ognuno di essi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI ALLA RELAZIONE INTRODUTTIVA :

1. Nomina del sottoscritto come CTU
2. Relazione Notarile del dott. Notaio Gaetano Giuliano
3. Ispezione ipotecaria del 23-02-2018
4. Verbali di accesso gli immobili oggetto di stima





Studio Ciaramella

Dottori Commercialisti & Revisori Contabili

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Gennaro Ciaramella

Tribunale di Napoli Nord

Sezione Fallimentare

Fallimento n.168/2016 "xxx xxxx" Giudice

Delegato: Dott. Giovanni Di Giorgio

Curatore: Dott. Gennaro Ciaramella

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Egr.,

Arch. Francesco Farinaro

Via Giotto, 87

81031 – Aversa (CE)

Oggetto: Conferimento incarico per stima immobili - Fallimento n.168/2016 "XXXX"

Egr. Arch. Farinaro,

il sottoscritto Gennaro Ciaramella, Curatore del fallimento suindicato,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

considerato

dalla consultazione del servizio Entratel dell'Agenzia delle Entrate e dalla relazione nel
Notaio Gaetano Giuliano, risultano i seguenti beni immobili (fabbricati e terreni) intestati
al fallito:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Gennaro Ciaramella

FABBRICATI									
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà	AFRAGOLA	21	1458	2	AFRAGOLA (NA) VIA PLEBISCITO, 61 Piano T	cat. C/7	2	344 mq	Euro:213,19
Proprietà	AFRAGOLA	21	1458	3	AFRAGOLA (NA) VIA PLEBISCITO, 61 Piano T - S1	cat. A/2	3	6 vani	Euro:278,89
Proprietà	AFRAGOLA	21	1458	1	AFRAGOLA (NA) VIA PLEBISCITO, 61 Piano 1	cat. A/2	4	6 vani	Euro:325,37
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	AFRAGOLA	13	1642	133	AFRAGOLA (NA) VIALE SANT'ANTONIO, Piano S1	cat. C/6	2	29 mq	Euro:49,42
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	AFRAGOLA	13	1642	185	AFRAGOLA (NA) VIALE SANT'ANTONIO, Piano S1	cat. C/6	2	18 mq	Euro:30,68
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	AFRAGOLA	13	1642	13	AFRAGOLA (NA) VIALE SANT'ANTONIO, Piano T - S1	cat. C/1	3	431 mq	Euro:3.116,30
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	AFRAGOLA	13	1642	14	AFRAGOLA (NA) VIALE SANT'ANTONIO, Piano T - S1	cat. C/1	4	110 mq	Euro:926,01
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	AFRAGOLA	13	1642	88	AFRAGOLA (NA) VIALE SANT'ANTONIO, Piano 4 - int. 10	cat. A/2	5	5,5 vani	Euro:355,06
Proprietà per 500/1000	CASORIA	3	1036	6	CASORIA (NA) VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA, 28 Piano S1	cat. C/6	4	189 mq	Euro:681,72
Proprietà per 500/1000	CASORIA	3	1036	1	CASORIA (NA) VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA, 28 Piano T	cat. A/2	6	8 vani	Euro:681,72
Proprietà per 500/1000	CASORIA	3	1036	2	CASORIA (NA) VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA, 28 Piano T	cat. A/2	6	5 vani	Euro:426,08
Proprietà per 500/1000	CASORIA	3	1036	3	CASORIA (NA) VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA, 28 Piano 1	cat. A/2	6	5 vani	Euro:426,08
Proprietà per 500/1000	CASORIA	3	1036	4	CASORIA (NA) VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA, 28 Piano 2	cat. A/2	6	5 vani	Euro:426,08
Proprietà per 500/1000	CASORIA	3	1036	5	CASORIA (NA) VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA, 28 Piano 2	cat. A/2	6	5 vani	Euro:426,08
Proprietà per 1000/1000	CASORIA	7	1071	94	CASORIA (NA) VIA SAN SALVATORE, Piano 5 int. 11	cat. F/5			
Proprietà per 1000/1000	CASORIA	7	1071	107	CASORIA (NA) VIA SAN SALVATORE, Piano 5 int. 12	cat. F/5			

TERRENI									
Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	MACCHIA D'ISERNIA	17	603		VIGNETO	U	22 are 90 ca	Euro:19,51	Euro: 14,19
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	MACCHIA D'ISERNIA	17	604		VIGNETO	U	60 ca	Euro:0,51	Euro: 0,37
Proprietà per 334/1000	AFRAGOLA	13	1346		SEMIN IRRIG	1	4 are 74 ca	Euro:15,59	Euro: 3,67
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	AFRAGOLA	13	1610		SEMINATTIVO	1	48 are 36 ca	Euro:102,40	Euro: 34,97

- che, al fine di procedere successivamente alla vendita dei beni immobili, risulta necessario attribuire agli stessi un equo valore;



Studio Ciaramella

Dottori Commercialisti & Revisori Contabili



Gennaro Ciaramella

- che, in data 30.10.2017, il G.D. dott. Giovanni Di Giorgio ha autorizzato la Sua nomina come esperto stimatore dei compensi immobiliari suelencati;

tanto premesso



Le conferisco l'incarico di determinare il reale e concreto valore dei beni immobili descritti in premessa.

La curatela provvederà a fornirLe la documentazione in possesso propedeutica all'espletamento dell'incarico.

Resto a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Distinti saluti

Aversa, 31 ottobre 2017



Il curatore

Dott. Gennaro Ciaramella

Si allega:

1. Risultanze Catastali Fabbricati Nazionale (Provincia di Napoli) - XXXXXX
2. Risultanze Catastali Terreni Nazionale (Provincia di Isernia) - XXXXXX
3. Risultanze Catastali Terreni Nazionale (Provincia di Napoli) - XXXXXX
4. Relazione ipo-catastale ventennale Notaio Gaetano Giuliano



LOTTO 1 (a,b,c)

AFRAGOLA - VIA PLEBISCITO n. 61

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISTA AEREA

PREMESSA

In via Plebiscito n. 61 risultano intestati al sig. xxx xxx n. 3 immobili, e precisamente:

1. una abitazione al piano terra con sottostante scantinato
2. una tettoia che copre un area del cortile di circa 394 mq
3. una abitazione al primo piano.

Da via Plebiscito n. 61 si accede ad un area scoperta di circa 850 mq di cui il lato est è occupato dalla tettoia, il lato nord dalle abitazioni, il lato ovest confina con la strada e a sud con altra proprietà. Nell'angolo sud ovest vi è il cancello di ingresso carrabile dalla strada.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON SOTTOSTANTE LOCALE (lotto 1 a)

Dati catastali : F. 21 p.la 1458 sub 3 piano T- S1 cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani rendita 278,89 €

Rilievo fotografico :



CORTE INTERNA



ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO



INGRESSO



PRIMO AMBIENTE ENTRANDO A SX (non presente nella planimetria catastale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PRIMO AMBIENTE ENTRANDO



PRIMO AMBIENTE ENTRANDO



PRIMO AMBIENTE ENTRANDO



SECONDO AMBIENTE LATO DESTRO DELL'INGRESSO (non censito)



CAMERA CON ACCESSO ANCHE DAL LATO POSTERIORE



ASTE
CAMERA
GIUDIZIARIE.it



ANGOLO CUCINA NEL DISIMPEGNO



BAGNO



LATO POSTERIORE



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato la scala



Piano interrato la scala



Piano interrato la scala

MOD. ANO
1 (reg. cat.) 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 637)

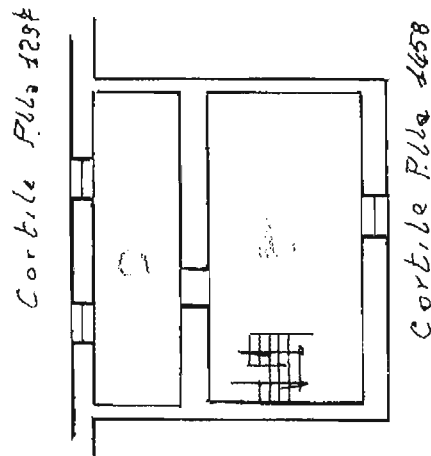
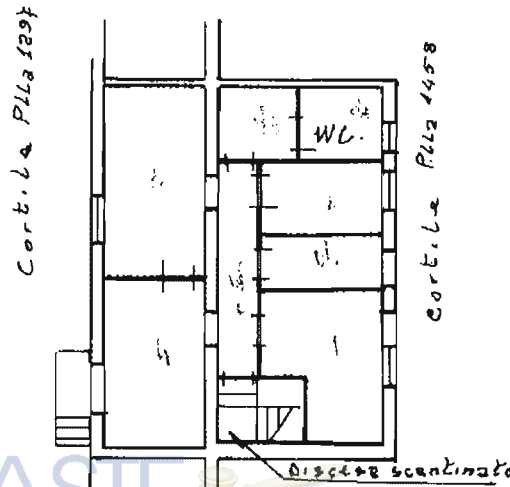
MOD. BN (CEU)

(1:100)
500

Planimetria di u.t.u. in Comune di **Afragola** via **Plebiscito**

Pianta piano terra. h=300

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Pianta piano S/1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ultima planimetria in atti

Geometra
Michele Iazzetta

Data presentazione: 03/10/1994 - Data: 17/11/2017 - n. T120537 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 21 - Particella: 1458 - Subalterno: 3 >
VIA PLEBISCITO n. 61 piano: T-S1;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE



RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

L'immobile, costituito da un piano terra ad uso abitativo e un locale sottostante, risulta essere difforme rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. E' stato infatti realizzato un ampliamento di circa 50 mq spostando in avanti l'ingresso principale e ricavando due ambienti, uno entrando a sinistra e l'altro entrando a destra adibito a cucina, dove è stato realizzato anche un altro piccolo bagno. La parte invece conforme alla situazione catastale è costituita da un ambiente di ingresso, un disimpegno, due camere, un angolo cottura e un bagno. La superficie complessiva vendibile è di circa 105 mq e 83 mq utili. Il piano interrato è invece costituito da un ambiente rettangolare di circa 10mt x 4,60 e uno più piccolo alle spalle di 10 mt x 2,30. Entrambi prendono solo aria da bocche di lupo. Lo stato di conservazione generale dell'immobile risulta essere molto scadente, sono presenti diversi problemi chiaramente dovuti ad infiltrazioni o a umidità, sia al piano interrato che al piano terra per umidità di risalita. Gli intonaci si sono distaccati internamente in diversi punti, e lo stato di ossidazione di alcuni ferri dei solai ha provocato anche delle fessurazioni. Il livello delle rifiniture interne è basso, sia per gli infissi che per i pavimenti che per le porte .

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al sig. xxx xxx mediante atto di acquisto del notaio Italo Pasolini del 18/12/1990 dal sig. [] con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili in oggetto. Si è chiesta una copia alla Conservatoria dei RR II di Napoli 2 di tale atto (allegato sotto la lettera A) . Da questo si legge che il sig. xxx xxx ha acquistato :

" A)- giardino annesso al fabbricato di via Plebiscito civ. 67 (ex 61) della superficie di circa mq. 1340 (milletrecentoquaranta metri quadrati) con grotta sottostante, confinante con proprietà xxx xxx , proprietà xxx xxx , proprietà xxx xxx o suoi aventi causa, e con la via Plebiscito e restante sua proprietà."

Questo risultava censito al N.C.T. di Afragola al foglio 21, p.lla 1278 are 13,40 frutteto di I classe. Tale particella, come si evince dalla visura storica catastale allegata, è stata soppressa in data 11/08/1994 per dare origine alla p.lla 1458 del f. 21 (quella oggetto della presente stima).

Inoltre :

"B)- porzione di fabbricato costituito da terraneo diviso da due arcate a destra del cortile con retrostante porzione di giardino di circa mq. 45 confinante col giardino di cui lettera A) e retrostante parte del fabbricato di proprietà del sig. xxx xxx (o aventi causa). - "

Questo risultava censito al N.C.E.U. di Afragola alla partita 3947 foglio 21, p.lla 1284 via Plebiscito 61, piano T, cat. A/3 cl. 3 vani 2,5. Dalla visura catastale è risultato che questo immobile è ancora intestato a [redacted] come proprietario e usufruttuario [redacted]

Pertanto, mentre dalla soppressione della p.lla 1278 (area di giardino di 1340 mq con sottostante grotta) è scaturita la p.lla 1458 (oggetto della presente stima) con i suoi subalterni 1,2,3, la p.lla 1284 NON E' STATA POSSIBILE INDIVIDUARLA e non è chiaro se oggi, a seguito delle trasformazioni avvenute (tra l'altro senza titoli autorizzativi), tale immobile sia stato trasformato in quelli della p.lla 1458 sub 1 e 3 oppure no.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da indagini svolte presso il comune di Afragola non risulta alcun titolo autorizzativo, concessione edilizia o altro, relativo all'immobile, ne alcuna pratica di condono edilizio (vedi allegato B). Nell'atto del Notaio Dr. Italo Pasolini del 18/12/1990 con il quale xxx xxx ha acquistato il giardino e la porzione di fabbricato di cui sopra, risulta all' art 9) che la parte venditrice dichiarava che

".. la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stata effettuata in data anteriore al 1 settembre 1967 ed è conforme alle vigenti norme urbanistiche."

Ciò riguardava quindi l'immobile descritto nell'atto come sopra riportato e censito in catasto al f. 21 p.lla 1284.

STIMA

VALORE FISCALE

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 278,89 € per cui:

$$Vf = 278,89 \text{ €} \times 1,05 \times 115,5 = 33.822 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO

Da indagini di mercato svolte si è rilevato che la zona non è particolarmente richiesta dal punto di vista commerciale. La quotazione per abitazioni di tipo economico nella

zona, oscilla tra i 650€/mq e i 900€/mq pertanto considerate le condizioni precedentemente descritte, l'assenza di titoli autorizzativi, e anche la presenza di una difformità rispetto alla situazione catastale, si ritiene di considerare il valore più basso pari a circa 500€/mq per il piano terra e di circa 200€/mq per il piano interrato (pari a circa un quarto del piano superiore) e quindi si avrebbe :

500€ X 105 MQ = 52.500 € per il piano terra

200€ X 74mq =14.800 € per il cantinato

Totale 67.300/00 €

Valore di mercato = 67.000 € (SESSANTASETTEMILA /00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIA PLEBISCITO n. 61 (lotto 1b)

TETTOIA CON RELATIVA AREA ESTERNA

Dati catastali : F. 21 p.la 1458 sub 2 piano T cat. c/7 classe 2 consistenza 344 mq rendita 213,19

Rilievo fotografico :



La tettoia vista dal cortile interno ed entrando dal cancello





Altra vista della tettoia



Vista del casotto chiuso (non presente nella planimetria catastale)



Altra vista della tettoia e del confine sud



Altra vista del cortile guardando verso il confine sud

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



MOD. A/UG
1° rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEI)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

(IMI)
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola via Plebiscito civ. 61

Planta tettoia P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

C o t t a

T e t t o i a

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 21 - Particella: 1458 - Subalterno: 2 >
VIA PLEBISCITO n. 61 piano: T;

SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti ☐

Compilata dal Geometra
Michele Iazzetta
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 03/10/1994 - Data: 17/11/2017 - n. T120542 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S
Totale schede: 15 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

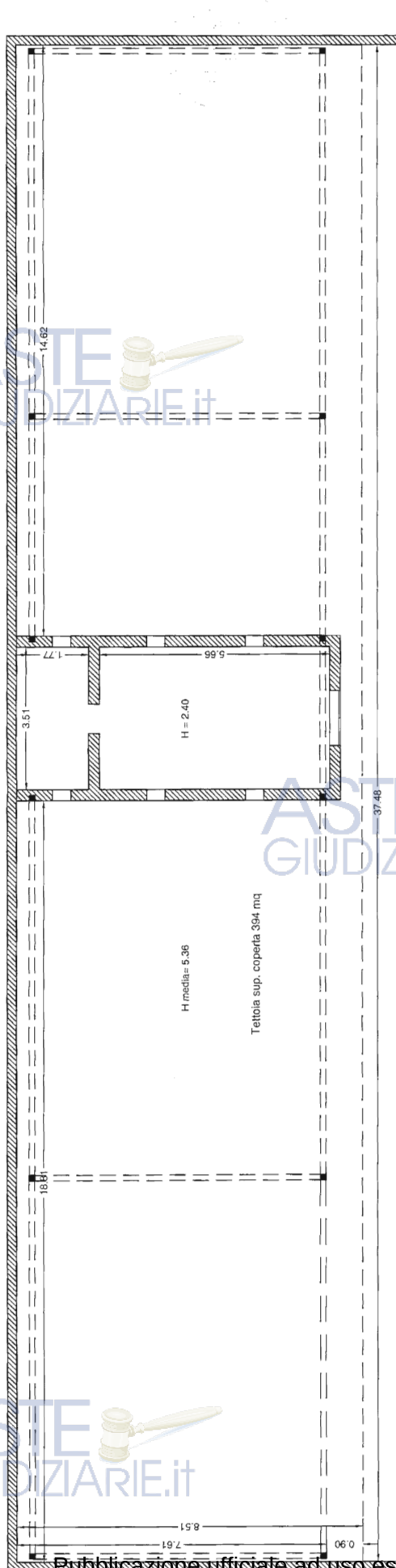
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE



ASTE
GIUDIZIARIE.it



N.B.: DISEGNO STAMPATO ADATTANDOLO ALLA DIMENSIONE DEL FOGLIO QUINDI NON IN SCALA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fronte

DATI CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA

via Plebiscito n. 61

Piano T

Foglio 21, p.la 1458, sub 2 cat C/7 cl. 2

Consistenza 344 mq sup. Cat. 354 mq

Rendita € 213,19

Proprietà : 1/4

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

La tettoia copre una superficie effettiva di circa 395 mq ed occupa il lato est del cortile che ha accesso da via Plebiscito 61. In pianta ha una larghezza di circa 8 mt e una lunghezza di 37 mt circa. L'altezza media è di 5,30 circa. La struttura è stata realizzata con profili in ferro su cui sono poggiati dei tralicci anch'essi metallici e una lamiera grecata. Al centro circa della tettoia è stato poi realizzato un piccolo manufatto in muratura di 3,50 mt x 8,00, più basso rispetto alla tettoia in quanto ha una altezza interna di 2,40 mt. Tale manufatto non è riportato sulla planimetria catastale.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al sig. xxx xxx mediante atto di acquisto del notaio Italo Pasolini del 18/12/1990 dal sig. con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili in oggetto. Si è chiesta una copia alla Conservatoria dei RR II di Napoli 2 di tale atto (allegato sotto la lettera A) .

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da indagini svolte presso il comune di Afragola non risulta alcun titolo autorizzativo, concessione edilizia o altro relativo all'immobile, né alcuna pratica di condono edilizio.

STIMA

Risulta anomalo eseguire una stima della sola tettoia in quanto parte integrante dell'intera area esterna che di fatto è come un grande cortile e che quindi dà accesso anche alla abitazione al piano terra e al piano primo poste sul lato nord dell'area. Pertanto nella quotazione si considera non solo la parte coperta dalla tettoia che ha una sup. coperta di circa 394 mq ma anche tutta l'area del cortile che ha una superficie di circa 1.000 mq

VALORE FISCALE

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 213,19 € per cui :

$$V_f = 213,19 \text{ €} \times 1,05 \times 126 = 28.205 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di una tettoia come questa in oggetto, non ci sono molti parametri di riferimento per procedere ad una stima sintetica, pertanto si procede mediante una valutazione con metodo del costo di costruzione deprezzato in base alla vetustà per riportarlo all'attualità. Da indagini svolte si è riscontrato che una tettoia di tipo semplice come quella in oggetto, realizzata con tralicci in ferro e copertura in lamiera, il costo medio di costruzione si aggira intorno ai 50 €/mq, comprensivi degli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari e del profitto di un imprenditore ordinario. Non si considera invece, per ora, il valore dell'area di sedime su cui è stata realizzata la costruzione. Essendo la superficie coperta di 395 mq avremmo $395 \text{ mq} \times 50 \text{ €/mq} = 19.750 \text{ €}$. Il deprezzamento, espresso come quota percentuale del valore di ricostruzione al nuovo viene stimato in funzione del rapporto Vita effettiva/Vita Utile e del valore residuo del fabbricato al termine della vita utile. In nessun caso il deprezzamento supera il 50% del valore a nuovo. In maniera sintetica possiamo considerare come percentuale di deprezzamento una quota pari a circa il 15% del valore al nuovo, e pertanto il valore all'attualità sarà $19.750 \text{ €} - 15\% = 16.787 \text{ €}$. L'area di sedime su cui insiste la tettoia è pari a 395 mq e per la valutazione di questa si ritiene di poter considerare un valore di 60€/mq e quindi avremo un valore di 23.700. Sommando i due valori precedentemente calcolati avremmo un totale di 40.487 € che arrotondando sarà :

Valore di mercato = 40.000/00€ (QUARANTAMILA/00 €)

VIA PLEBISCITO n. 61 (lotto 1c)

ABITAZIONE AL PRIMO PIANO

Dati catastali : F. 21 p.la 1458 sub 1 piano 1 cat. A/2 classe 4 consistenza 6 vani rendita 325,37€

Rilievo fotografico :



TERRAZZO AL DI SOPRA DELLA PARTE NON CENSITA DEL PIANO TERRA



SOGGIORNO



DISIMPEGNO



CAMERA



CAMERA



CUCINA



BAGNO

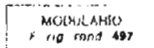


SCALA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

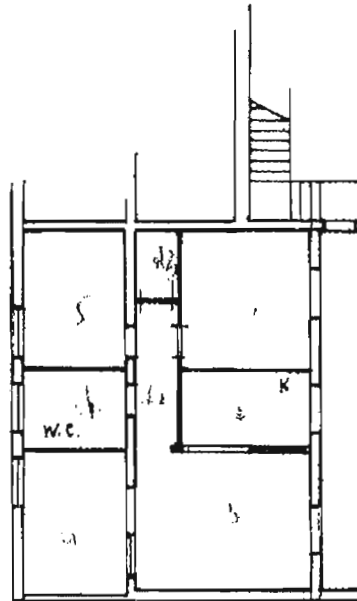
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola via Plebiscito civ. 61
* Scala originale non disponibile. *

Pianta primo piano h: 2,85

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Cortile P.lla 1234

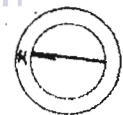


Cortile
P.lla 1458

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti ☐
Identificativo catastale ☐
Iscritto all'albo dei geometri ☒
Compilata dal Geometra
(titolo, cognome e nome)
Michèle Lanzetta

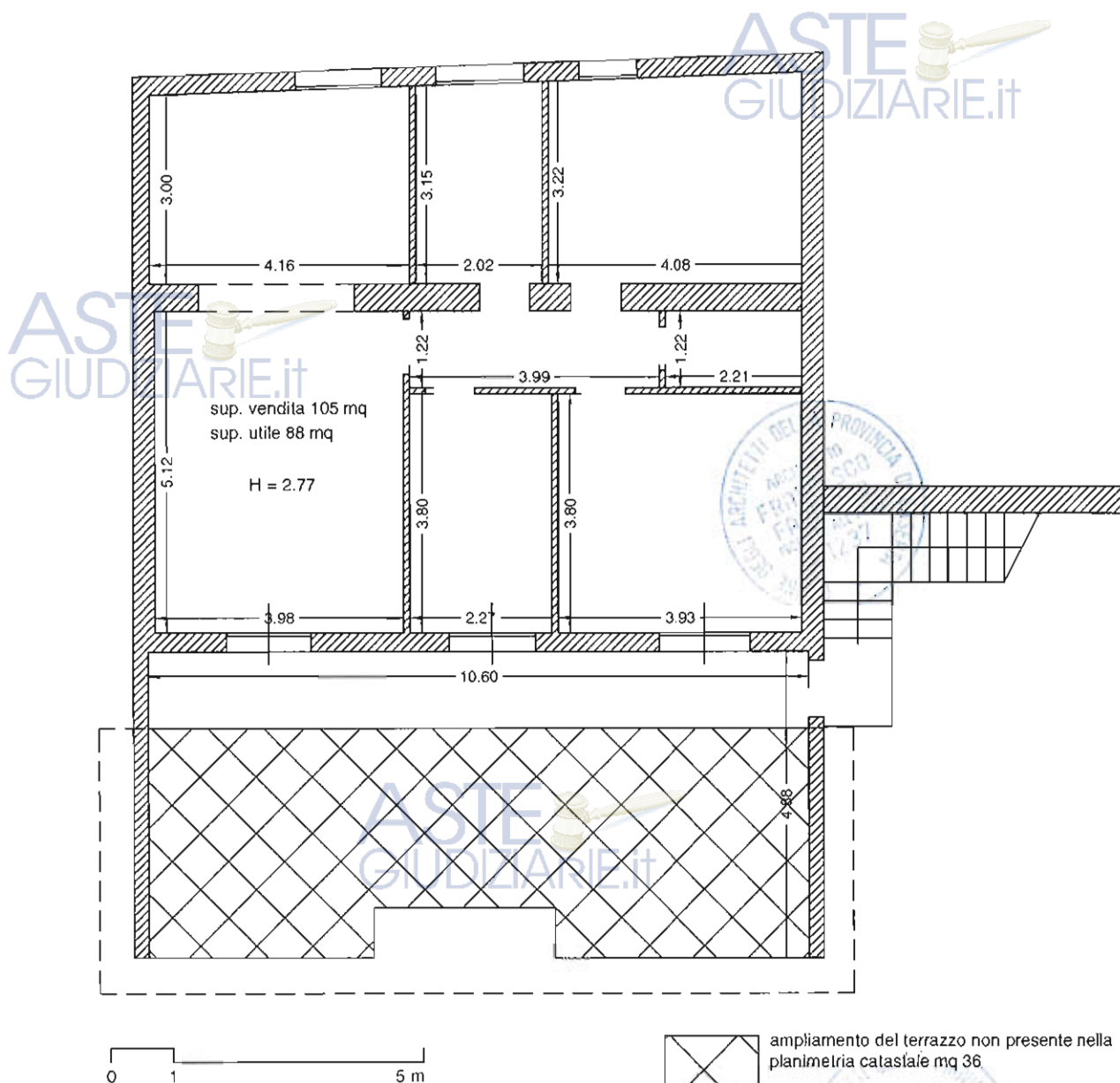
Data presentazione: 03/10/1994 - Data: 17/11/2017 - n. T120540 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 21 - Particella: 1458 - Subalterno: 1 >
VIA PLEBISCITO n. 61 piano: 1.



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





ampliamento del terrazzo non presente nella
planimetria catastale mq 36

Signature

DATE CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA

via Plebiscito n. 61

Piano 1

Foglio 21, p.lla 1458, sub 1 cat A/2 cl. 4

Consistenza 6 vani

Rendita € 325,37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

L'immobile ad uso abitativo è posto al primo piano e vi si accede mediante una scala esterna coperta ma aperta che dal cortile raggiunge il terrazzo del primo piano e da questo si accede agli ambienti interni che su di esso affacciano. Internamente è composto da un ambiente soggiorno pranzo, una cucina che affaccia sul terrazzo, un disimpegno, una camera che ha anch'essa accesso sul terrazzo, un bagno e una seconda camera con finestra che affaccia dal lato nord posteriore. La superficie complessiva è di circa 105 mq e quella utile interna di 88mq. L'area esterna di circa 51 mq è in buona parte corrispondente alla copertura dell'ampliamento realizzato al piano terra già descritto, e non riportato quindi nella planimetria catastale. Il livello delle finiture interne, dei pavimenti, delle porte interne e degli infissi è di tipo economico.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al sig. xxx xxx mediante atto di acquisto del notaio Italo Pasolini del 18/12/1990 dal sig. [] con il quale ha acquistato la piena proprietà degli immobili in oggetto. Si è chiesta una copia alla Conservatoria dei RR II di Napoli 2 di tale atto (allegato sotto la lettera A) .

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da indagini svolte presso il comune di Afragola non risulta alcun titolo autorizzativo, concessione edilizia o altro relativo all'immobile, ne alcuna pratica di condono edilizio (vedi allegato B).

STIMA

VALORE FISCALE

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 25,37 € per cui : $V_f = 25,37 \text{ €} \times 1,05 \times 115,5 = 39.459 \text{ €}$

VALORE DI MERCATO

Da indagini di mercato svolte si è rilevato che la zona non è particolarmente richiesta dal punto di vista commerciale. La quotazione per abitazioni di tipo economico in

questa zona oscilla tra i 650€/mq e i 900€/mq pertanto considerate le condizioni generali e il contesto precedentemente descritte, e un ulteriore ribasso dato dalla difformità catastale pari a circa il 15% del valore, si ritiene di considerare il valore più basso pari a 550€/mq per cui si avrebbe un valore di mercato pari a :

sup. 105mq +51mq considerati ad $\frac{1}{4}$ = mq 117,75 x 550€/mq = 64.707/00€

VALORE DI MERCATO= 64.000€ (SESSANTAQUATTROMILA /00)



RIEPILOGO

ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON SOTTOSTANTE LOCALE (lotto 1a)

Dati catastali : F. 21 p.lla 1458 sub 3 piano T- S1 cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani rendita 278,89 €

VALORE DI MERCATO = 67.000 € (SESSANTASETTEMILA /00)

TETTOIA CON RELATIVA AREA ESTERNA (lotto 1b)

Dati catastali : F. 21 p.lla 1458 sub 2 piano T cat. c/7 classe 2 consistenza 344 mq rendita 213,19

VALORE DI MERCATO = 40.000€ (QUARANTAMILA/00)

ABITAZIONE AL PRIMO PIANO (lotto 1c)

Dati catastali : F. 21 p.lla 1458 sub 1 piano 1 cat. A/2 classe 4 consistenza 6 vani rendita 325,37€

VALORE DI MERCATO= 64.000€ (SETTANTAQUATTROMILA /00)



LOTTO 1 (a,b,c) VALOTE TOTALE = 171.000/00 € (CENTOSETTANTUNOMILA/00)



LOTTO 1 a,b,c ALLEGATI :

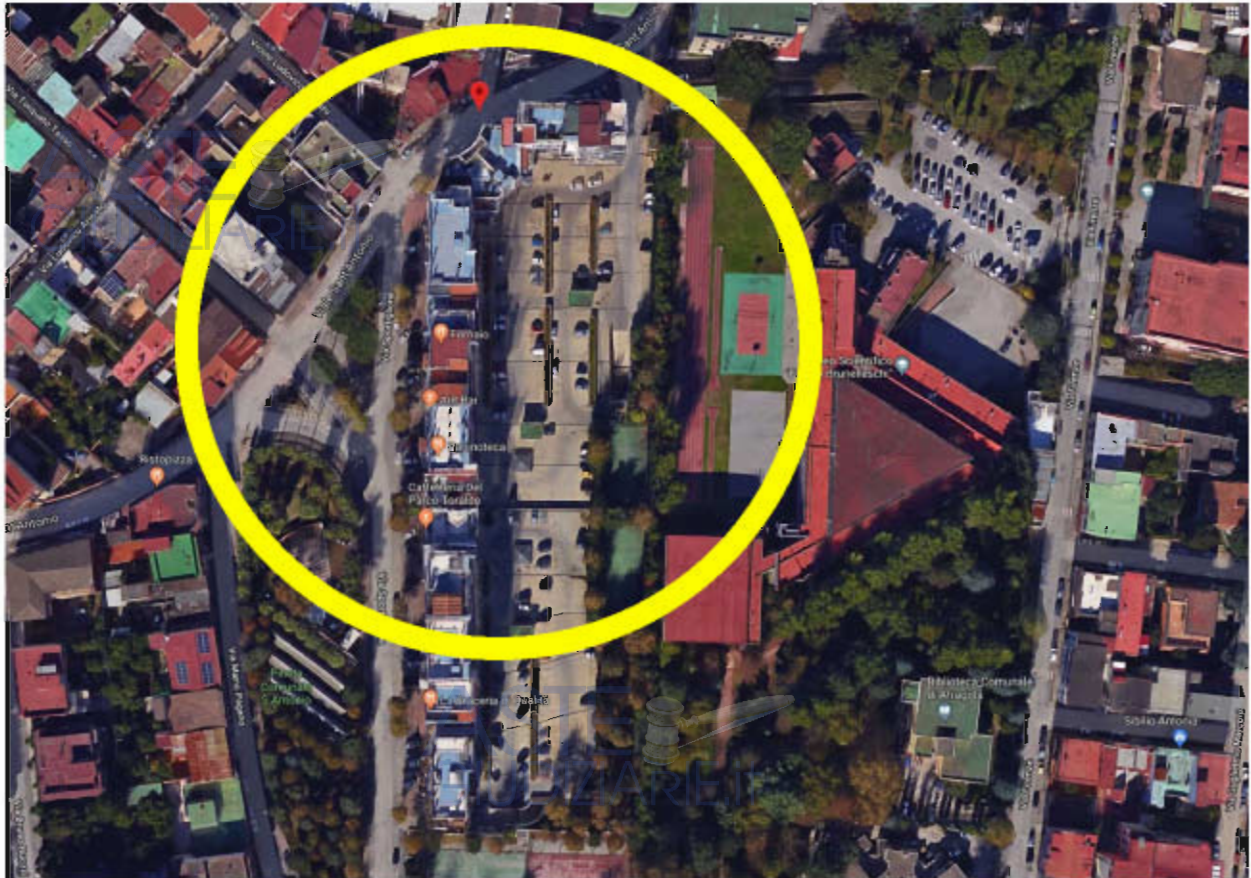
- a. Atto di acquisto del 18-12-1990
- b. Istanza presso Comune Afragola per accesso atti e titoli autorizzativi
- c. Nota di trascrizione dell'atto del 18-12-1990



LOTTO 2 :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AFRAGOLA - VIALE SANT'ANTONIO 21 – via Sportiglione



ABITAZIONE AL PIANO 4° E BOX AUTO

Dati catastali : F. 13 P.LLA 1642 sub 88 Piano 4 int. 10 Cat. A/2 cl. 5 consistenza 5,5 vani rendita 355,06 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rilievo fotografico :



SOGGIORNO



INGRESSO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUCINA



CUCINA
ASTE
GIUDIZIARIE.it



BAGNO



BAGNO



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



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

Dichiarazione protocollo n. 000447801 del 16/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola

Viale San Antonio

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1642

Subalterno: 88

Compilata da:
D'ambra Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

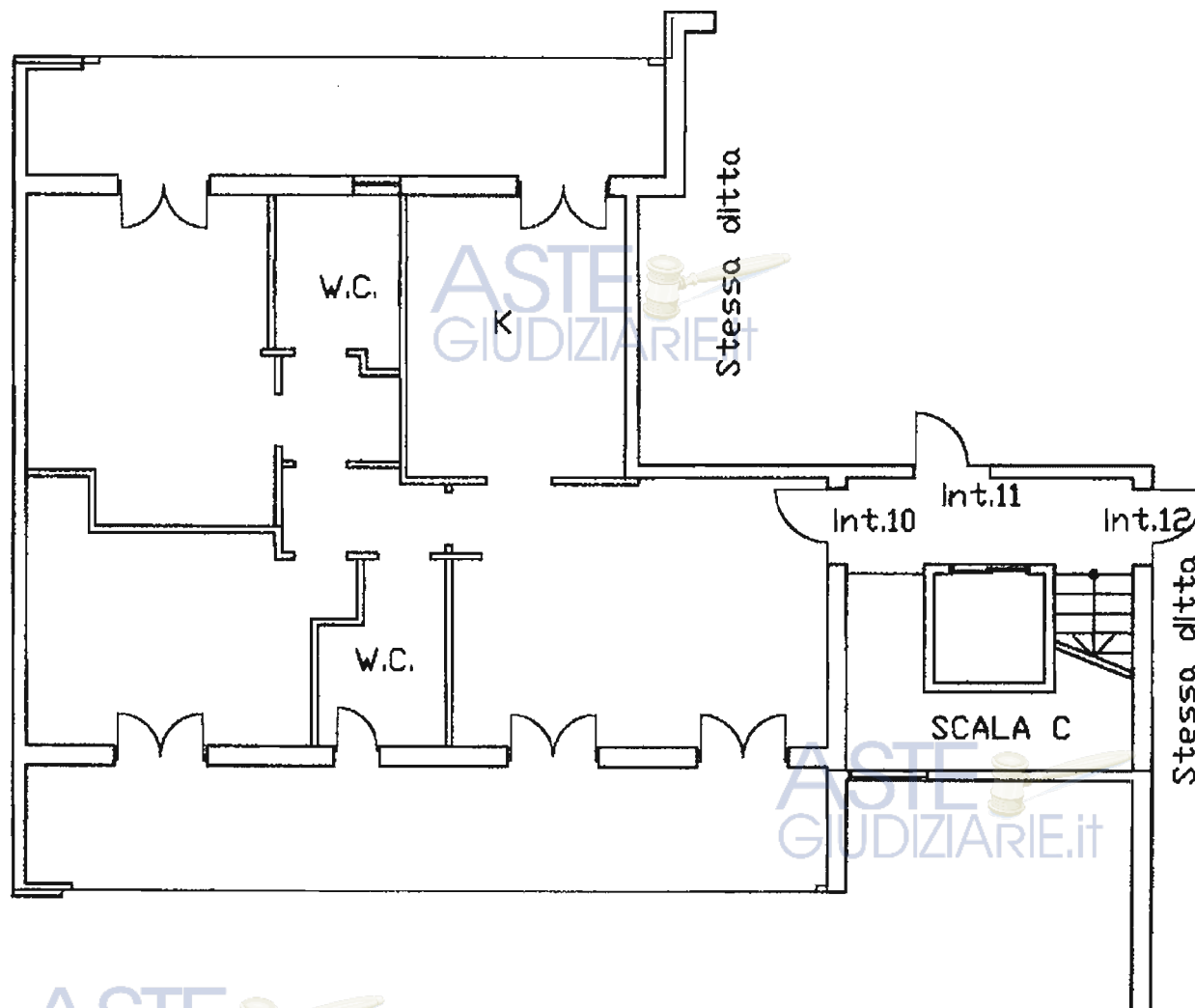
N. 4969

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO QUARTO
h = 2.80

Viale S. Antonio



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 13 - Particella: 1642 - Subalterno: 88 >
VIALE SANT' ANTONIO piano: 4 interno: 10 scala: C;

Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2017 - n. T123858 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

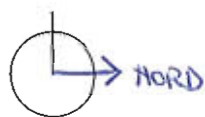
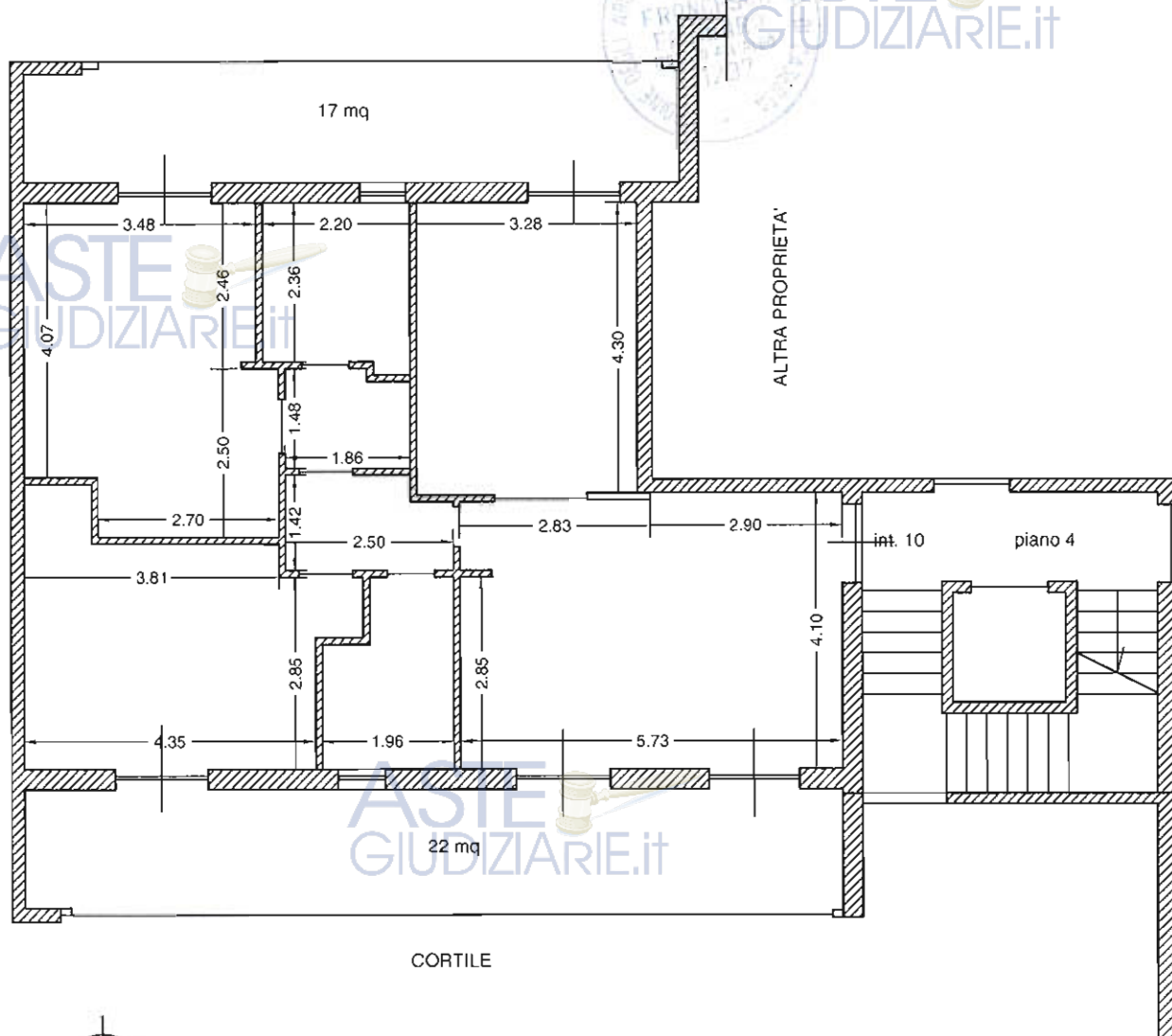
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE



VIALE SANT'ANTONIO



0 1 5 m

DATI CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA

viale S. Antonio

Piano 4 int. 10 sc. C

Foglio 13, p.lla 1642, sub 88 cat A/2 cl. 5

Consistenza 5,5 vani

Rendita € 355,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al piano 4° di un edificio condominiale molto grande composto da diverse scale, ha una superficie vendibile di circa 98mq più due balconi, uno di 17 mq che affaccia su viale S. Antonio e uno di 22mq che affaccia dal lato interno.

L'immobile è attualmente dato in locazione ad uso abitativo. La stato delle rifiniture interne come si può vedere anche dal rilievo fotografico eseguito in fase di accesso, è di buon livello. Gli infissi esterni sono il legno, i pavimenti interni in gres ceramico, le porte interne in legno, gli impianti sono autonomi. L'appartamento è composto da uno spazio di soggiorno- ingresso, una cucina, un piccolo disimpegno della zona notte che distribuisce due camere da letto e due bagni, uno con vasca e uno con doccia.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al sig. xxx xxx giusto atto del Notaio Roberto Chiari di Napoli in data 25 maggio 2007 con il quale la soc. xxx xxx COSTRUZIONI srl ha venduto la piena proprietà dell' immobile unitamente ai boxes auto sub 185 e sub 133.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Afragola, vedi allegato A del 03/07/2018 risulta che gli immobili in oggetto sono stati realizzati in virtù di Concessione edilizia n. 12 del 24/01/01 e successiva variante n.164 del 12/06/2001 relativa all'intero complesso edilizio che risultava all'epoca avente indirizzo via Sportiglione n. 21 .

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 355,06 € per cui : $V_f = 355,06 \text{ €} \times 1,05 \times 115,5 = 36.996 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per abitazioni di questo tipo il valore di mercato oscilla tra i 1300 e 1950 €/mq mentre da indagini presso le agenzie immobiliari il valore riscontrato oscilla tra 1.600 e i

1.700€/mq se liberi e un po' di meno se occupati e cioè tra i 1.300 e i 1.400€/mq.

Considerando le buone caratteristiche dell'immobile si ritiene di considerare un valore di 1.500 €/mq per cui considerando una superficie vendibile di 98 mq più i balconi che in totale sono 39 mq da considerare per $\frac{1}{4}$, il valore di mercato sarà :

sup. (98 mq + 9,75) x 1500 = 161.625 € che arrotondando darà un valore di

VALORE DI MERCATO = 160.000€ (CENTOSESANTAMILA /00)



BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

Dati catastali : F. 13 p.la 1642 sub 185 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 18mq, rendita 30,68€

Rilievo fotografico :



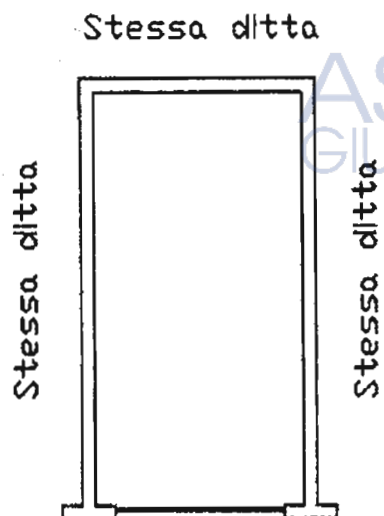


VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. 000447905 del 16/05/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola Viale San Antonio	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 1642 Subalterno: 185	Compilata da: D'ambra Pasquale Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli
Scheda n. 1 Scala 1:100		N. 4969

PIANO CANTINATO
h= 3,10



Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2017 - n. T120546 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

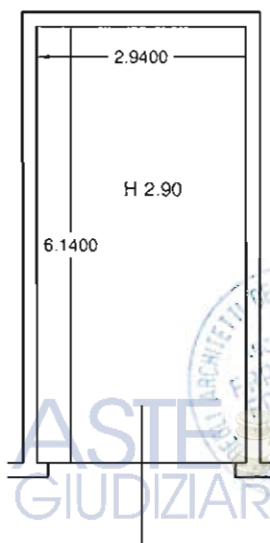
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (AB64) - < Foglio: 13 - Particella: 1642 - Subalterno: 185 >
 VIALE SANT' ANTONIO piano: S1;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





0 1 5 m

[Handwritten signature]

DATI CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA

viale S. Antonio

Piano S1

Foglio 13, p.lla 1642, sub 185 cat C/6 cl.2

Consistenza 18 mq, Sup. catastale 22 mq

Rendita € 30,68

DESCRIZIONE

Il box auto è posto al piano interrato che è interamente destinato ad autorimessa condominiale. Ad esso vi si accede sia a piedi dalla cassa scale con il relativo ascensore sia dalla rampa carrabile . Il box misura circa ml 3 x 6 ed è dotato di porta basculante in acciaio zincato ad apertura manuale con aereazione superiore. All'interno il box è dotato anche di un punto di illuminazione.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 30,68 € per cui : $V_f = 30,68 \text{ €} \times 1,05 \times 126 = 4.003 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per i box auto il valore di mercato oscilla tra i 800 e 1.200 €/mq mentre da indagini presso le agenzie immobiliari il valore riscontrato oscilla tra 1.100 e i 1.300€/mq. Considerando le buone caratteristiche dell'immobile, ma le sue dimensioni piuttosto minime (3x6 ml) , si ritiene di considerare un valore di 1.100 €/mq per cui considerando una superficie vendibile di 18 mq, il valore di mercato sarà :

sup. 18 mq x 1.100 = 19.800 € che arrotondando darà un valore di

VALORE DI MERCATO = 20.000€ (VENTIMILA /00)

RIEPILOGO LOTTO 2

ABITAZIONE AL PIANO 4°

Dati catastali : F. 13 P.LLA 1642 sub 88 Piano 4 int. 10 Cat. A/2 cl. 5 consistenza 5,5 vani rendita 355,06 €

VALORE DI MERCATO = 160.000€ (CENTOSESANTAMILA /00)

BOX AUTO

Dati catastali : F. 13 p.lla 1642 sub 185 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 18mq, rendita 30,68€

VALORE DI MERCATO = 20.000€ (VENTIMILA /00)

LOTTO 2

VALOTE TOTALE = 180.000/00 € (CENTOTTANTAMILA/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

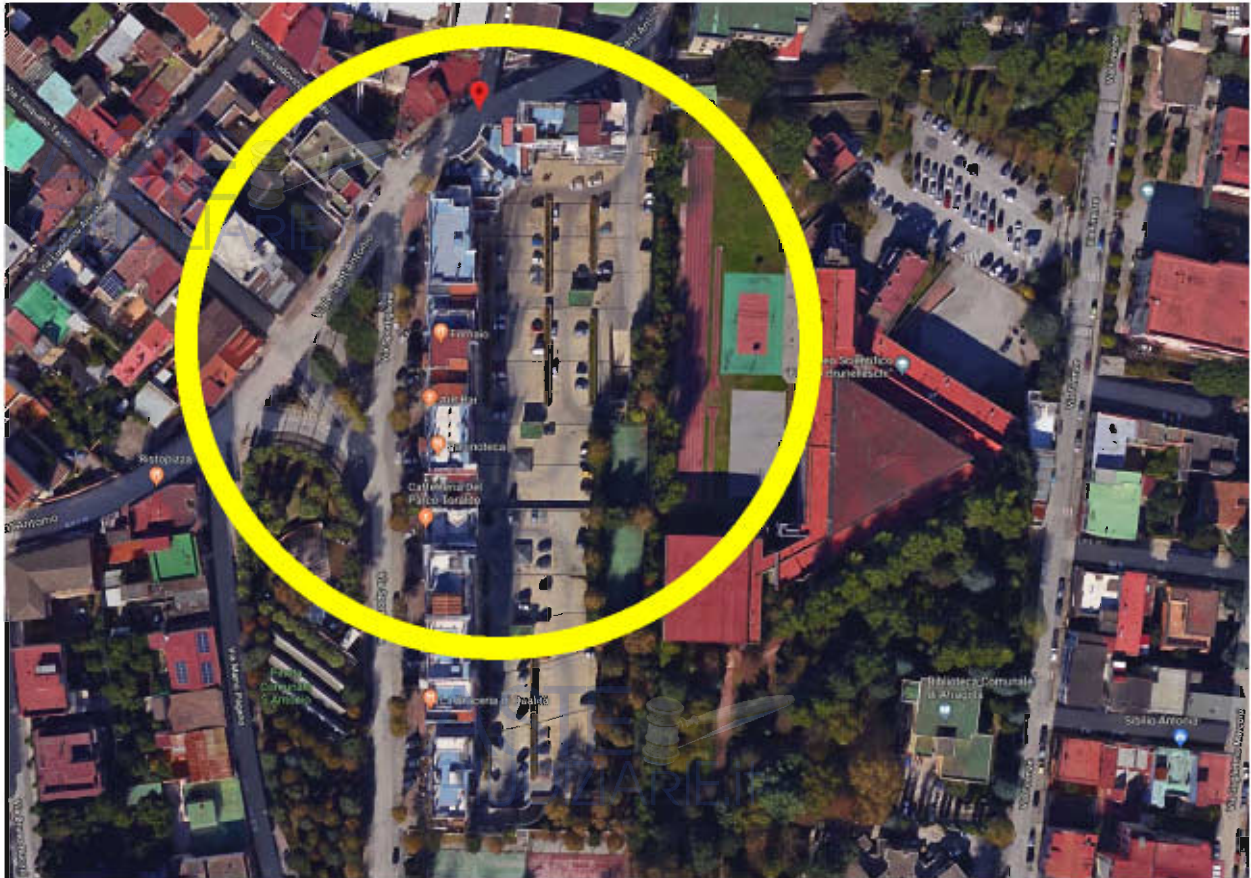
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AFRAGOLA - VIALE SANT'ANTONIO 21 – via Sportiglione



BOX AUTO AL PIANO CANTINATO

Dati catastali : F. 13 p.lla 1642 sub 133 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 29mq, rendita 49,42€

Proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



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

Dichiarazione protocollo n. 000447905 del 16/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola

Viale San Antonio

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1642

Subalterno: 133

Compilata da:
D'ambra Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

N. 4969

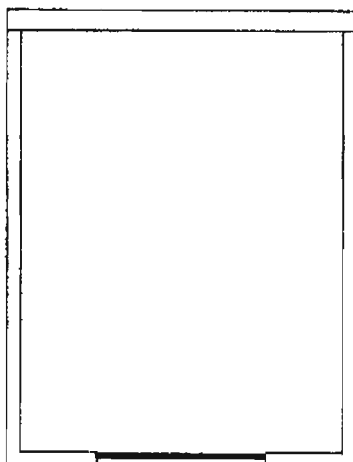
Scheda n. 1

Scala 1:100

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

PIANO CANTINATO
h= 3.30

Stessa ditta



Stessa ditta

Stessa ditta

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2017 - n. T120545 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

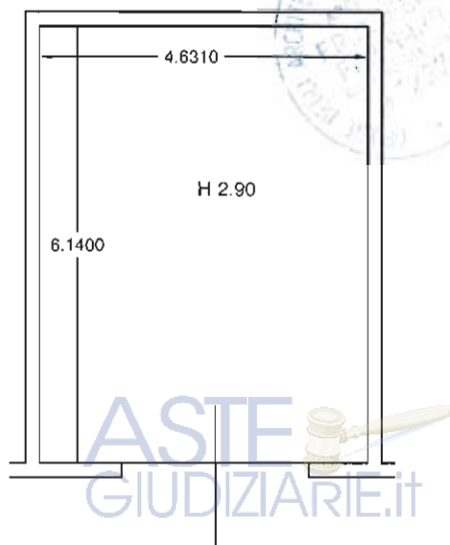
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 13 - Particella: 1642 - Subalterno: 133 >
VIALE SANT' ANTONIO piano: S1;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





DATI CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA

viale S. Antonio

Piano S1

Foglio 13, p.lla 1642, sub 133 cat C/6 cl.2

Consistenza 29 mq, Sup. catastale 33 mq

Rendita € 49,42

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Il box auto è posto al piano interrato che è interamente destinato ad autorimessa condominiale. Ad esso vi si accede sia a piedi dalla cassa scale con il relativo ascensore sia dalla rampa carrabile. Il box misura circa ml 4,7 x 6,2 ed è dotato di porta basculante in acciaio zincato ad apertura manuale con aereazione superiore. All'interno il box è dotato anche di un punto di illuminazione.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al sig. xxx xxx giusto atto del Notaio Roberto Chiari di Napoli in data 25 maggio 2007 con il quale la soc. xxx xxx COSTRUZIONI srl ha venduto la piena proprietà dell'immobile.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Afragola, (vedi allegato A) del 03/07/2018 risulta che gli immobili in oggetto sono stati realizzati in virtù di Concessione edilizia n. 12 del 24/01/01 e successiva variante n.164 del 12/06/2001 relativa all'intero complesso edilizio di via Sportiglione n. 21.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 49,42 € per cui : $V_f = 49,42 \text{ €} \times 1,05 \times 126 = 6.538 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per i box auto il valore di mercato oscilla tra i 800 e 1.200 €/mq mentre da indagini presso le agenzie immobiliari il valore riscontrato oscilla tra 1.100 e i 1.300€/mq. Considerando le buone caratteristiche dell'immobile, si ritiene di considerare un valore di 1.100 €/mq per cui considerando una superficie vendibile di 29 mq, il valore di mercato sarà :

sup. 29 mq x 1.100 = 31.900 € che arrotondando darà un valore di

VALORE DI MERCATO = 31.000€ (TRENTUNOMILA /00)

LOTTO 4 :**AFRAGOLA - VIALE SANT'ANTONIO 21****LOCALE COMMERCIALE 431 mg**

Dati catastali : F.13 P.LLA 1642 Sub 13 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 3 consistenza 431 mq rendita 3.116,30 € Proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO FOTOGRAFICO :



Vista dalla strada



Vista dalla strada



Vista interna



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista interna



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista interna



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista verso la scala



Vista della scala dal locale cantinato



Viste del locale cantinato



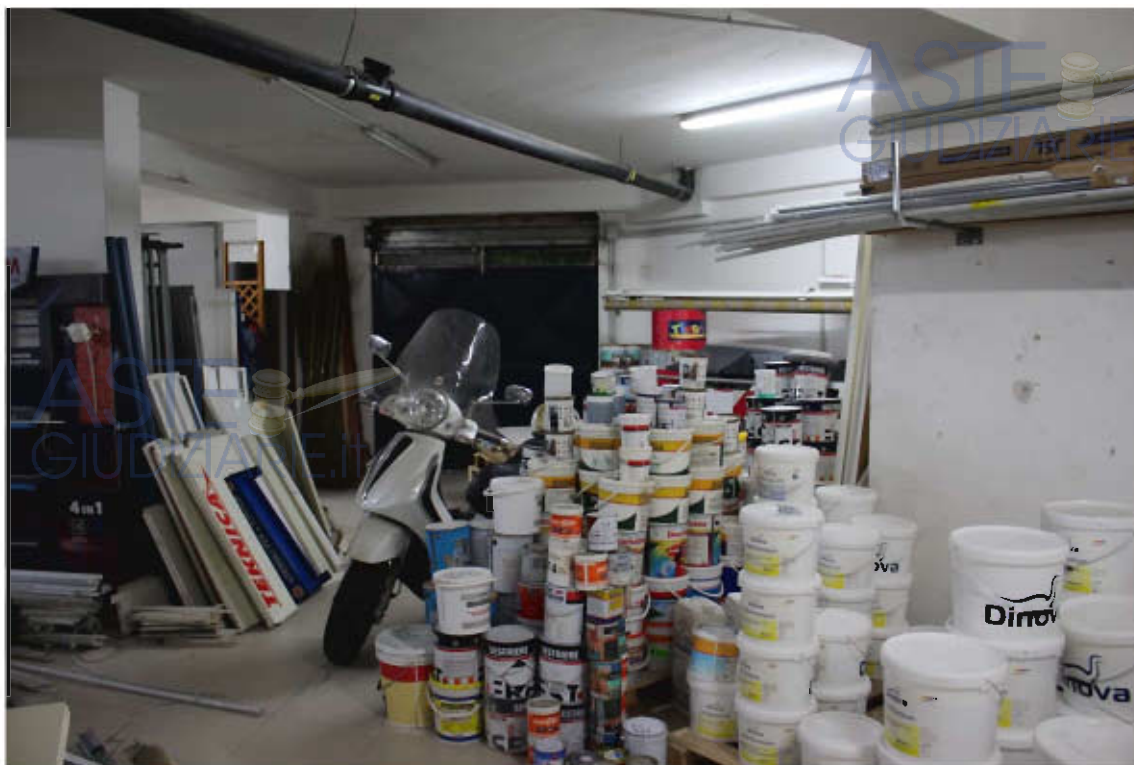
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Bagno





VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



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

Dichiarazione protocollo n. 000447692 del 16/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola
Viale San Antonio

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 1642
Subalterno: 13

Compilata da:
D'ambra Pasquale
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

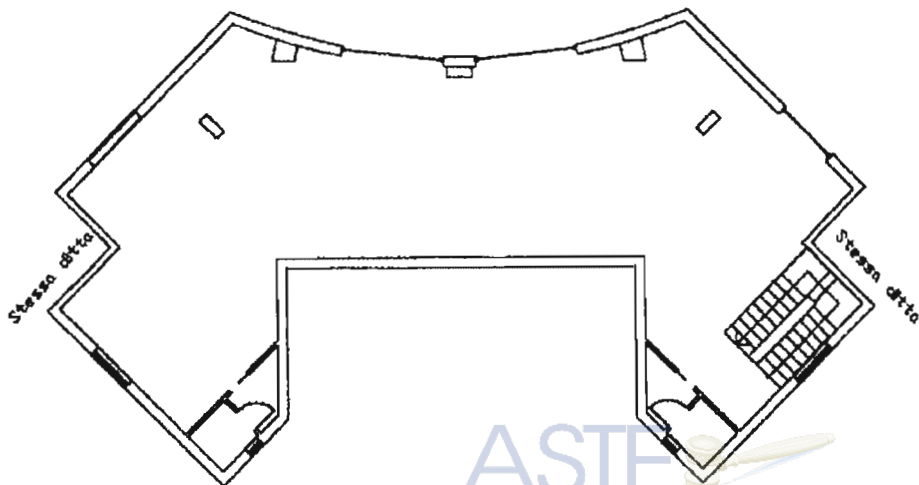
N. 4969

Scheda n. 1

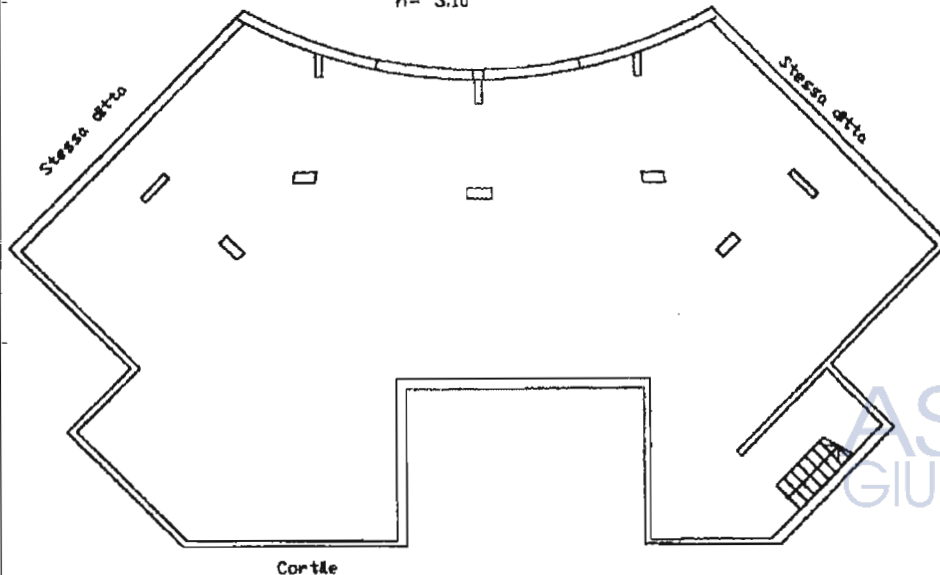
Scala 1:200

**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**

PIANO TERRA
h= 3.60



PIANO INTERRATO
h= 3.10



**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**

Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2017 - n. T120547 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

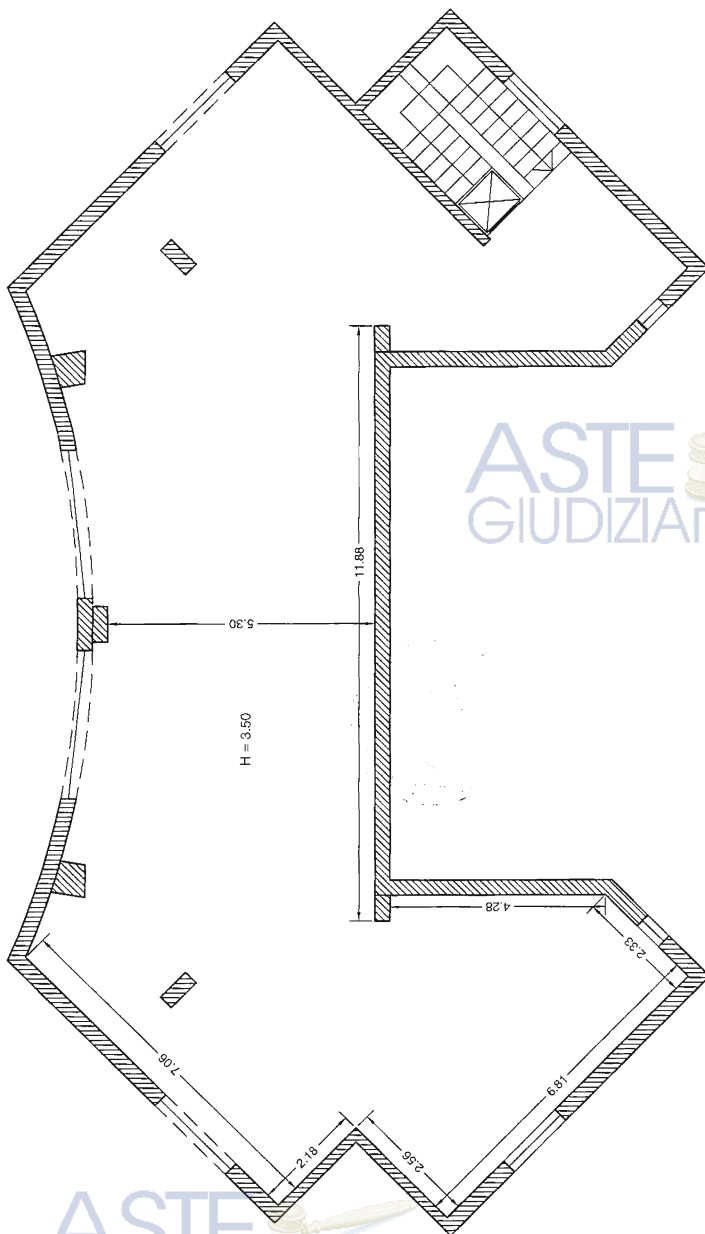
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 13 - Particella: 1642 - Subalterno: 13 >
VIALE SANT' ANTONIO piano: T-S1;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





Frattini

DATI CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA

viale S. Antonio

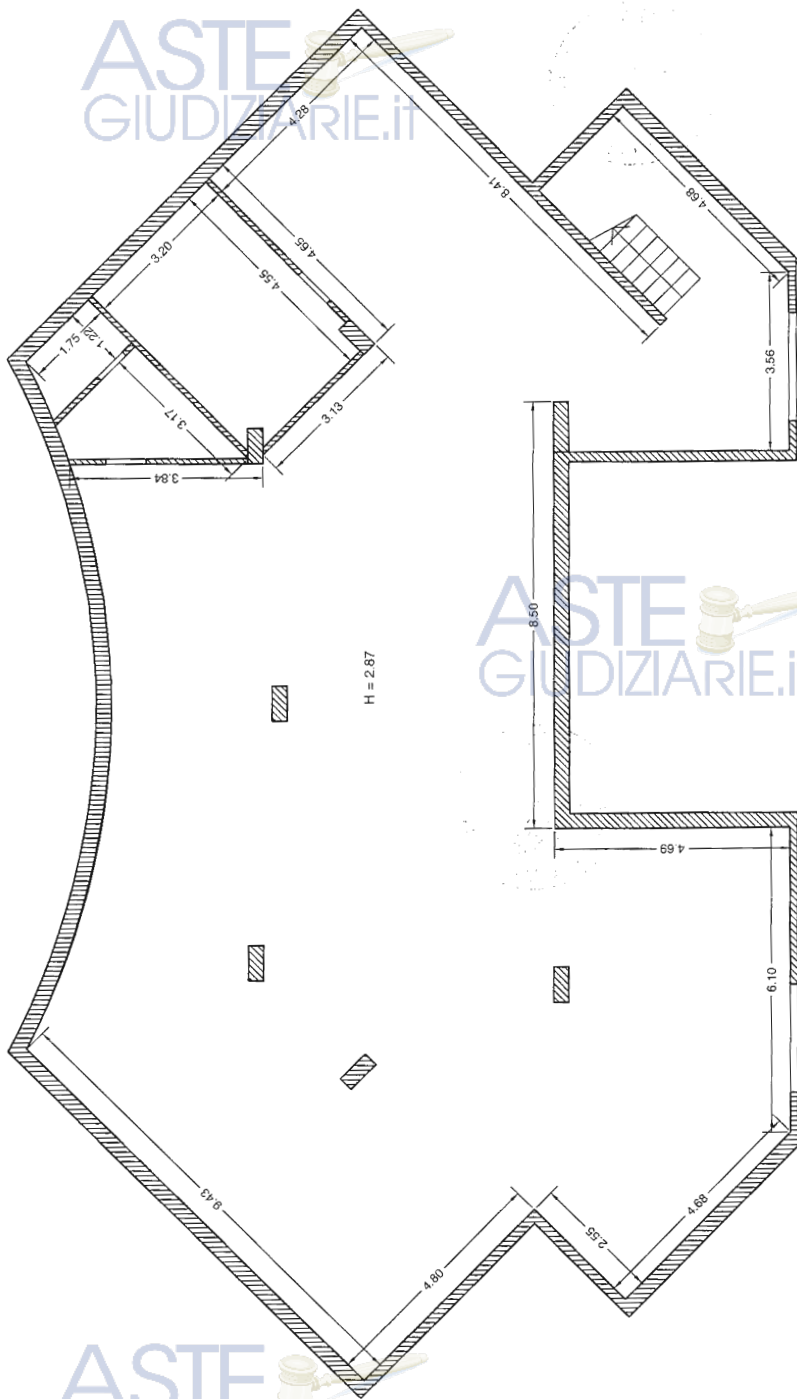
Piano T - S1

Foglio 13, p.lla 1642, sub 13 cat C/1 cl. 3

Consistenza 431 mq Sup catale 469 mq

Rendita € 3116,30

Proprietà : $\frac{1}{4}$
(in regime di separazione dei beni)



PIANO INTERRATO



Trattato

DATI CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA

viale S. Antonio

Piano T - S1

Foglio 13, p.la 1642, sub 13 cat C/1 cl. 3

Consistenza 431 mq Sup catale 469 mq

Rendita € 3116,30

Proprietà : $\frac{1}{4}$
(in regime di separazione dei beni)

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio condominiale molto grande composto da diverse scale, ha quattro vetrine su viale S. Antonio, di cui due vetrine ingresso centrali più ampie. Il locale tuttavia, pur occupando la parte centrale posta quasi all'angolo tra due strade, non ha un'ottima visibilità in quanto più arretrato rispetto al filo anteriore dell'edificio. La superficie vendibile al piano terra è di circa 186 mq ed il locale è collegato mediante una scala interna al piano cantinato dove si sviluppa su una superficie di circa 270 mq. In totale sono quindi 456 mq ed hanno un unico subalterno catastale tutto categoria C/1. Al piano interrato è presente un bagno con antibagno e un piccolo ufficio, e due porte in ferro che comunicano con l'autorimessa condominiale.

PROVENIENZA

Il locale è pervenuto al sig. xxx xxx giusto atto del Notaio Roberto Chiari in Napoli del 13/12/2007 rep. N. 16896 dalla soc. BO.FI. Costruzioni srl.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Afragola, del 03/07/2018 (vedi allegato A) risulta che gli immobili in oggetto sono stati realizzati in virtù di Concessione edilizia n. 12 del 24/01/01 e successiva variante n.164 del 12/06/2001 relativa all'intero complesso edilizio di via Sportiglione n. 21.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 3.116,30 € per cui : $V_f = 3.116,30 \text{ €} \times 1,05 \times 42,84 = 140.177 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per i locali commerciali di questa zona il valore di mercato oscilla tra i 1.100 e 2.200 €/mq mentre da indagini presso le agenzie immobiliari il valore riscontrato oscilla tra 1.200 e i 1.500€/mq. Considerando le buone caratteristiche dell'immobile, si ritiene di

CTU Esecuzione Immobiliare Tribunale Napoli Nord n. 168/2016 a carico di xxx xxx considerare un valore di 1.400 €/mq per tutta la superficie del piano terra mentre si considera un valore pari a circa la metà per il piano cantinato. Per cui il valore di mercato sarà :

piano terra sup. 186 mq x 1.400 € = 260.400 €

piano cantinato sup. 270 mq x 700 € = 189.000 €

TOTALE 449.400/00€

VALORE DI MERCATO = 450.000 € (QUATTROCENTOCINQUANTAMILA /00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

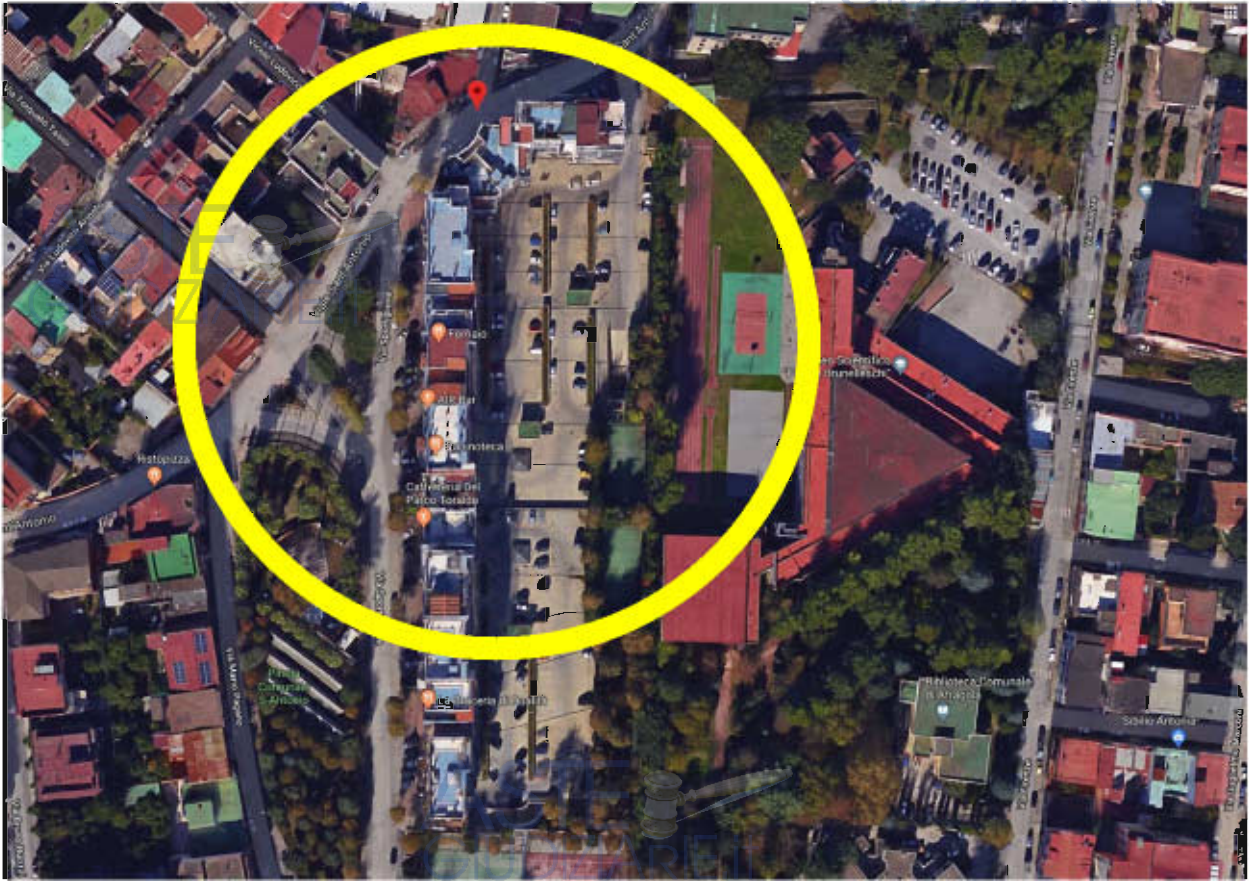
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5 :

AFRAGOLA - VIALE SANT'ANTONIO 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOCALE COMMERCIALE mq 119

Dati catastali : F.13 P.LLA 1642 Sub 14 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 4 consistenza 110 mq rendita 926,01
€ Proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO FOTOGRAFICO :



Vista esterna dalla strada



Vista esterna



Vista interna



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista interna scendendo



Vista dal locale interrato verso la scala

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista del locale interrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista del locale interrato



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. 000447692 del 16/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Afragola

Viale San Antonio

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 1642

Subalterno: 14

Compilata da:
D'ambra Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Napoli

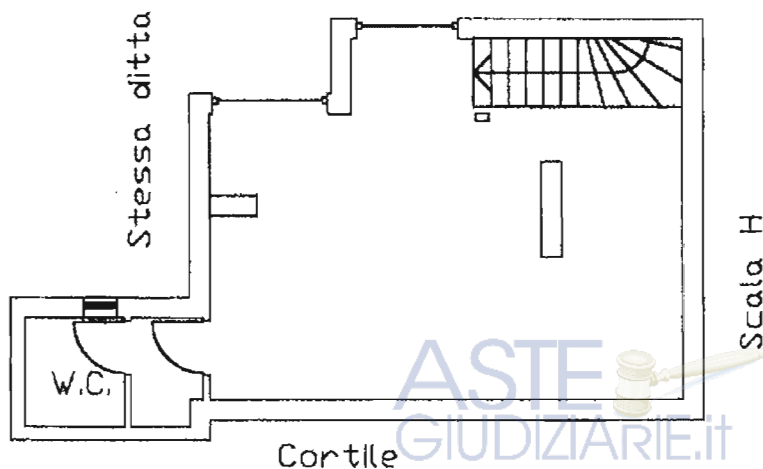
N. 4969

Scheda n. 1

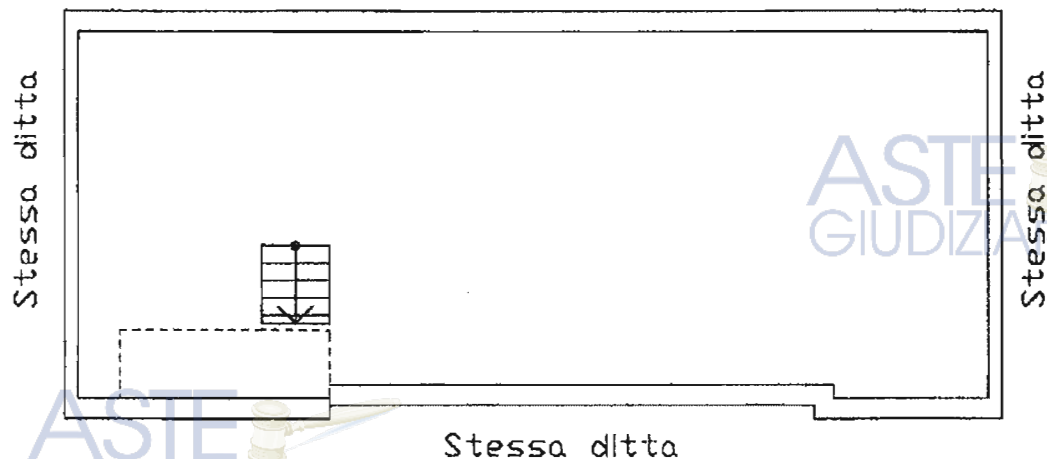
Scala 1: 100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA
h= 3,60



PIANO INTERRATO
h= 3,10



Ultima planimetria in atti

Data: 17/11/2017 - n. T123857 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

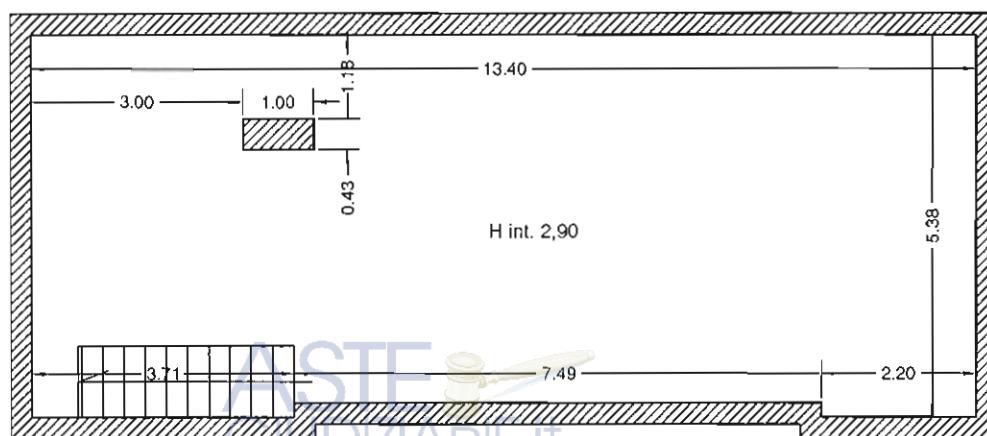
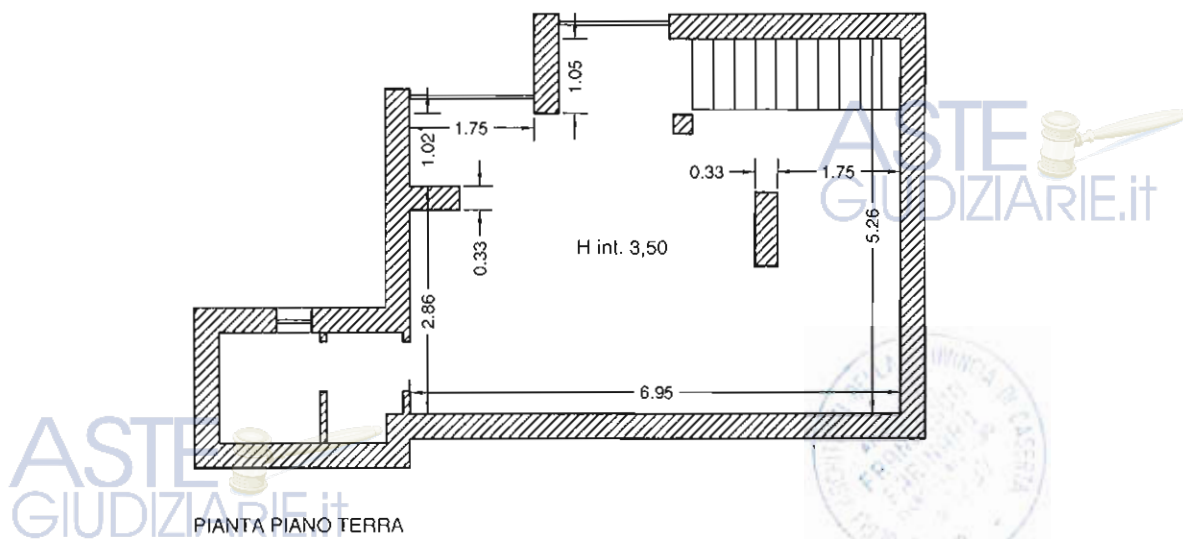
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di AFRAGOLA (A064) - < Foglio: 13 - Particella: 1642 - Subalterno: 14 >
VIALE SANT' ANTONIO piano: T-S1;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





Stefano

DATI CATASTALI

COMUNE DI AFRAGOLA
viale S. Antonio
Piano T - S1

Foglio 13, p.lla 1642, sub 14 cat C/1 cl. 4
Consistenza 110 mq Sup catastale 119 mq
Rendita € 926,01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proprietà : $\frac{1}{4}$

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio condominiale molto grande composto da diverse scale, ha due vetrine non molto grandi su viale S. Antonio e non eccessivamente visibili in quanto un po' arretrate rispetto al filo dell'edificio. Il locale ha una superficie vendibile al piano terra di circa 43 mq ed è collegato mediante una scala interna al piano cantinato dove si sviluppa su una superficie di circa 76 mq. In totale sono quindi 119 mq ed hanno un unico subalterno catastale tutto categoria C/1. Al piano terra è presente un bagno con antibagno. Lungo la scala che scende al piano cantinato sono presenti evidenti macchie di umidità provenienti da infiltrazioni esterne. Anche al piano cantinato ci sono evidenti infiltrazioni provenienti dal soffitto. Il cantinato non ha aereazioni naturali se non quella del vuoto dove è posizionata la scala in ferro che vi dà accesso.

PROVENIENZA

Il locale è pervenuto al sig. xxx xxx giusto atto del Notaio Roberto Chiari in Napoli del 16/12/2005 rep. N. 13397 dalla soc. BO.FI. Costruzioni srl.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Da richiesta di accesso agli atti effettuata presso il comune di Afragola, vedi allegato A del 03/07/2018 risulta che gli immobili in oggetto sono stati realizzati in virtù di Concessione edilizia n. 12 del 24/01/01 e successiva variante n.164 del 12/06/2001 relativa all'intero complesso edilizio di via Sportiglione n. 21.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 926,01 € per cui : $V_f = 926,01 \text{ €} \times 1,05 \times 42,84 = 41.653 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per i locali commerciali di questa zona il valore di mercato oscilla tra i 1.100 e 2.200 €/mq mentre da indagini presso le agenzie immobiliari il valore riscontrato oscilla tra 1.200 e

CTU Esecuzione Immobiliare Tribunale Napoli Nord n. 168/2016 a carico di xxx xxx

i 1.500€/mq. Considerando le caratteristiche dell'immobile, si ritiene di considerare un valore di 1.300 €/mq per tutta la superficie del piano terra mentre si considera un valore pari a circa la metà per il piano cantinato. Per cui il valore di mercato sarà :

piano terra sup. 43 mq x 1.300 € = 55.900 €

piano cantinato sup. 76 mq x 600 € = 45.600 €

TOTALE 101.500 €

VALORE DI MERCATO = 100.000 € (CENTOMILA /00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO FOTOGRAFICO :



Vista Aerea



ASTE
GIUDIZIARIE.it







ASTE
GIUDIZIARIE.it





VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE



Il terreno ha una forma quasi rettangolare a meno di una parte leggermente rientrante lungo il confine ovest, la superficie è di 4.836 mq . Per eseguirne la valutazione, come prima cosa, è stato richiesto in data 03/04/2018 un certificato di destinazione urbanistica al Comune di Afragola, rilasciato in data 25/05/2018 (vedi allegato A) dal quale si evince che il lotto di terreno ricade in zona "H1" *"Zona di integrazione di attrezzature pubbliche e residenze "*. Si è quindi eseguita una indagine di mercato per raccogliere informazioni sulle quotazioni in zona delle aree edificabili . In seguito si è eseguito anche una stima in base al valore di mercato dell'edificabile. Tuttavia, non essendo chiara la volumetria edificabile in base all'indice di utilizzazione fondiaria della zona, ci si è recati più volte presso il Comune per parlare, prima con chi aveva redatto il certificato, poi con il dirigente dell'ufficio, ma alla fine dopo varie ulteriori indagini, si è parlato con un funzionario, arch. Agnese Castaldo non più dipendente a tempo pieno del Comune, la quale mi ha informato che il terreno è stato oggetto di una convenzione urbanistica stipulata in data 24/11/2000 tra la soc. BO.FI. costruzioni srl (all'epoca proprietaria del terreno) e il Comune di Afragola, in base alla quale, su detto terreno fu posto un vincolo di inedificabilità, e la volumetria realizzabile è stata trasferita ed utilizzata su un'altra area per la realizzazione di un complesso edilizio (attuale parco S. Antonio in viale S. Antonio). Richiesti quindi documenti ufficiali su questa convenzione, dopo alcuni giorni si è riusciti ad avere dall'arch. Castaldo una copia della nota di trascrizione di questa convenzione (vedi nota di trascrizione allegato B).

Successivamente si è richiesta una copia dell'atto notarile al Notaio Roberto Chiari stipulato in data 16/12/2005 in Napoli, N.ro 13398 del repertorio e N. 6660 della raccolta (che si allega con la lettera C) con il quale xxx xxx ha acquistato dalla soc. BO.FI. Costruzioni srl il terreno in oggetto, al prezzo pattuito di € 78.00,00 (settantottomila/00) oltre iva . In quest'atto si fa riferimento in maniera piuttosto vaga al vincolo di inedificabilità stipulato in convenzione con il Comune di Afragola nel 2000, tuttavia in merito alla situazione urbanistica si dichiara che il terreno ha destinazione urbanistica "H1" quindi edificabile.

A questo punto ho ritenuto necessario recarmi in data 21/03/2019, presso la Conservatoria dei RR II di Napoli 2 per chiedere una copia dell'atto di convenzione. Dopo alcuni giorni, sono stato contattato dal funzionario della conservatoria in quanto il titolo di cui avevo richiesto una copia era molto voluminoso in quanto composto da

28 pagine, più diverse tavole di elaborati grafici ed una relazione tecnica di oltre 130 pagine. Per evitare una spesa eccessiva e forse inutile che avrebbe comportato fare una copia di tutto, mi sono recato in Conservatoria per effettuare una consultazione del titolo, rinunciando alla richiesta fatta di eseguire una copia del titolo. Dalla lettura della convenzione mi sono trascritto la parte riguardante il vincolo di inedificabilità che dice testualmente :

- "La soc. BO.FI. Costruzioni e la Provincia di Napoli S. Pietro ad Aram sono obbligate a trascrivere ed a trasmettere al Comune entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione , vincolo di inedificabilità sulle aree che nel presente p.d.l. risultano libere ma asservite alla volumetria edificata, e propriamente le particelle di cui al foglio 13 n.ri 1594, 1591, 1593, 42, e 1610 indicate nell'allegato "D" "

A questo punto ho ritenuto indispensabile e doveroso, inoltrare una ulteriore richiesta via PEC al Comune di Afragola per chiedere un Certificato di destinazione urbanistica **"corretto"** ed ufficiale che tenesse conto di questa convenzione e quindi del vincolo di inedificabilità del terreno. La pec è stata inviata il giorno 26/03/2019 protocollo 17217/2019. Il Comune ha risposto in data 03/04/2019 mediante una APPENDICE al Certificato di destinazione Urbanistica già prodotto. Da questa (vedi allegato D) si evince quindi che:

"... il lotto di terreno riportato in catasto al foglio 13 p.lla 1610 ricadente in zona "H1" – zona di integrazione di attrezzature pubbliche e di residenze- del PRG vigente, è sottoposto a vincolo di inedificabilità. "

Da quanto sopra descritto si evince che l'asservimento di cui è interessato il terreno in oggetto ha portato ad una innegabile e particolare specie di relazione pertinenziale nella quale viene posta durevolmente a servizio di un fondo la qualità edificatoria di un altro. Infatti lo scopo della convenzione tra il Comune di Afragola e la soc. BO.FI. costruzioni era quello di incrementare la cubatura disponibile su un altro fondo dove oggi insiste il Parco S. Antonio, e da ciò con la conseguenza di essere assoggettato a vincolo di inedificabilità. Tale vincolo è idoneo a permanere in caso di alienazione e discende dalla natura oggettiva del vincolo. Infatti secondo una sentenza del Consiglio di Stato (sez. VI n. 547/2016 , sez. V n.3823/2011) l'asservimento di un fondo in caso di edificazione costituisce una qualità oggettiva dello stesso opponibile ai terzi e che continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti a qualsiasi titolo intervenuti in epoca successiva.

PROVENIENZA
ASTE GIUDIZIARIE.it

Il terreno è pervenuto al sig. giusto atto del Notaio Roberto Chiari di Napoli in data 16/12/2005 rep. N. 13398 dalla soc. BO.FI. Costruzioni srl. (vedi allegato C)

STIMA

Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato del bene bisogna considerare le caratteristiche sopra descritte di inedificabilità perenne e la sua posizione, in quanto essendo situato in una zona urbanizzata, non è particolarmente idoneo neanche ad uso agricolo. Pertanto, considerati i valori di mercato delle aree agricole e di quelle edificabili, e fatte le dovute correzioni per quanto sopra descritto, si ritiene di considerare un valore compreso tra i 16€/mq e i 25€/mq. Si considera quindi 20€/mq x 4836 mq = 96.720/00 €

Valore di mercato = 96.720 € (NOVANTASEIMISASETTECENTOVENTI /00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6b :

AFRAGOLA – VIA FIRENZE

Dati catastali : F 13 P.IIa 1346 cl 1 consistenza 474 mq Reddito dominicale 15,59 € reddito agrario 3,67 € , proprietà 334/1000

Dalla relazione notarile redatta dal Notaio dott. Gaetano Giuliano in data 14/03/2017 si evince che :
“detto immobile non è di proprietà della ditta fallita atteso che fu acquistato dalla moglie “
Per quanto riscontrato non si è proceduto per quest’immobile a nessuna valutazione.





CITTA' DI AFRAGOLA

Città Metropolitana di Napoli
SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Reg. Cert. n° 63 del 2018.....

IL DIRIGENTE

Letta l'istanza del 03/04/2018 prot. 18806, prodotta dall' Arch. Francesco Farinaro, in qualità di CTU incaricato nel fallimento n. 168/2016, finalizzata ad ottenere un Certificato di Destinazione Urbanistica, dei suoli individuati al N.C.T. del Comune di Afragola nel **foglio 13 p.lle 1346 e 1610**.

- VISTI gli atti d' ufficio;
- VISTO il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. Campania n° 3032/77;
- VISTO la Variante al PRG approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 426 del 02/09/2010;
- VISTA la L. R. 20 marzo 1982 n° 17;
- VISTA la L. R. 16/04
- VISTA la Perimetrazione del Centro Edificato ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n° 865, approvata con Delibera n° 36 del 23 febbraio 1999;
- VISTO il D.L. n° 267/2000
- VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380/2001
- VISTO il versamento dei diritti di segreteria di € 70,00 effettuato all' Economo Comunale in data 25 MAG. 2018 ricevuta n° 80;

CERTIFICA

- **che** il lotto di terreno riportato in Catasto di Afragola al **foglio 13 p.la 1346**, ricade in zona "Fb" Altre attrezzature di interesse generale, con vincolo idrico fognario, secondo le prescrizioni riportate in allegato.
- **che** il lotto di terreno riportato in Catasto di Afragola al **foglio 13 p.la 1610**, ricade in zona "H1" Zona di integrazione di attrezzature pubbliche e residenze, secondo le prescrizioni riportate in allegato.

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell' art. 30 del D.P.R. 380/2001, in bollo , per gli usi consentiti.

Afragola, 25 MAG. 2018

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Vincenzo De Liso

Il Dirigente
Ing. Maurizio Attanasio

H1 Zona di integrazione di attrezzature pubbliche e residenze.

(Vedi prescrizioni del Servizio Urbanistico e P.T. numero 10506 del 5.4.1973).

- Destinazione d'uso:

La zona è destinata per il 30% della superficie totale del comparto a residenze private e per il rimanente 70% alla urbanizzazione secondaria nei tipi (standards urbanistici) così come indicato nella n. 6 di zonizzazione.

- Strumenti attuativi:

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Area minima d'intervento

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con i comparti definiti nella tavola n. 6 di zonizzazione.

- Indice di fabbricabilità Fondiaria

(riferiti all'area destinata a residenze):

da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata tale da consentire una volumetria totale, per l'area destinata alle residenze, non superiore a quella ottenuta applicando l'indice di fabbricabilità territoriale al totale dell'area destinata a residenze.

- Altezze dei fabbricati, distanze tra fabbricati e dai confini:

(riferiti all'area destinata a residenze):

da definirsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato e della Lottizzazione Convenzionata.

- Parametri per la edificazione relativi all'area destinata all'urbanizzazione secondaria (standards urbanistici):

per volumi edificati è fissato il solo rapporto di copertura che deve essere non superiore al 50%.

Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da:

- rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio;
- consentire una razionale utilizzazione della parte di superficie (70%) da destinare alla urbanizzazione secondaria.

E' d'obbligo quindi che, l'amministrazione comunale dia preventiva indicazione per la localizzazione e l'utilizzazione delle aree stesse.

Art. 33 - Dc: zona di insediamenti produttivi isolati esistenti in territorio agricolo

Coincide con gli insediamenti produttivi sorti in territorio agricolo.

Per questi insediamenti il piano consente il mantenimento dei soli impianti produttivi non inquinanti e di quelli non ad alto rischio di incidenti rilevanti, per i quali sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ai fini dell'efficienza dello stesso impianto.

E' annessa, a parità di superficie utile la riconversione degli impianti che trasferiscano la propria attività nelle aree industriali: le destinazioni d'uso ammesse, in questo caso sono, in riferimento all'art.8: B4 - E1 - E2 - F

L'eventuale realizzazione di infrastrutture viarie e parcheggi dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 11 delle presenti NTA.

Tutti gli immobili produttivi esistenti in zona Ee realizzati abusivamente, qualora abbiano ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria, sono da considerarsi normati dal presente articolo.

Art. 34 - Dd: zona di insediamenti produttivi di nuovo impianto

Il piano individua le aree dei Comuni di Casalnuovo e di Afragola per l'insediamento di attività produttive di nuovo impianto; è prescritta la redazione di Pua rivolto all'insediamento di attività produttive, nel rispetto delle norme tecniche seguenti:

- rapporto di copertura: $Q = 0,50$ (Lr n.7 del 27/04/98);
- $H = 7,50$;
- la realizzazione di abitazioni di custodia e in ragione del 20% della Su fino ad un massimo di 150 mq;
- la realizzazione di locali con destinazione a uffici o studi privati è in ragione di servizio dell'attività principale svolta e a condizione che siano compresi in un'unica unità immobiliare;
- è fatto obbligo realizzare tutti quegli impianti necessari a ridurre l'emissione di fumi, vapori e gas;
- le aree esterne vanno opportunamente piantumate e separate dai lotti, che dovranno sorgere isolati da recinzioni a giorno o siepi verdi;
- specifica attenzione, nella redazione dei piani, dovrà essere rivolta alla progettazione di aree per la viabilità consortile a servizio degli stabilimenti;
- la realizzazione di infrastrutture viarie e parcheggi dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 11 delle presenti NTA.

Per gli insediamenti industriali e artigianali gli standard sono quelli di cui al punto 1) dell'art. 5 del DM 1444/68 con la dotazione minima per parcheggi pubblici di 0,40 mq/mq.

Per gli insediamenti a destinazione commerciale e terziaria gli standard sono quelli di cui al punto 2) art. 5 del DM 1444/68.

Art. 35 - De: perimetro dell' area oggetto di piano Asi

L'area ASI di Afragola è ricondotta alla destinazione d'uso agricola Ee, di cui all'art. 21 delle presenti NTA, in virtù dell'articolo 36 della legge 317/91.

Art. 36 - Zona F : attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse generale

Comprendono le attrezzature ed i servizi, di scala superiore e/o metropolitana, volti a colmare il deficit strutturale che caratterizza i Comuni a nord di Napoli consentendo il riequilibrio territoriale nei confronti della città capoluogo.

Sono suddivise secondo le seguenti destinazioni:

- Fa - Aree per attrezzature sanitarie ospedaliere
- Fb - Altre per attrezzature di interesse generale
- Fc - Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi

Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico attuativo (Pua) di iniziativa pubblica o privata.

Ogni intervento, realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto, dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e del generale interesse.

Art. 37 - Fa: Aree per attrezzature sanitarie ospedaliere

Sono le aree destinate ad ospitare istituti ospedalieri e/o ambulatoriali, gerontocomi e similari, di natura pubblica.

La nuova edificazione dovrà rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $Uf = 0,6$ mq/mq.
- Almeno il 60% delle aree non edificate dovranno essere utilizzate a giardino con alberature anche ad alto fusto.
- Dovrà essere previsto un progetto unitario relativo all'intera area. La realizzazione dell'ospedale di base già deliberata potrà essere attuata con intervento diretto, indipendente dalla elaborazione del progetto d'area.

Dovranno essere previsti parcheggi nella misura prescritta dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dall'art. 11 delle presenti NTA.

Art. 38 - Fb: Altre attrezzature di interesse generale

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio di diversa natura aventi rilevanza intercomunale o territoriale, non rientranti nelle definizioni di cui ai precedenti articoli: servizi sociali, servizi di enti assistenziali, attrezzature culturali (musici, biblioteche), servizi amministrativi, impianti tecnologici rilevanti, servizi pubblici o di uso pubblico in genere.

Per queste aree la nuova edificazione e le eventuali trasformazioni dovranno rispettare, oltre alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $H = 17$ m.
- $U_i = 0,6$ mq/mq.
- $Q = 0,5$ mq/mq

La realizzazione di infrastrutture viarie e parcheggi dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 11 delle presenti NTA.

Art. 39 - Fc: Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi

Si tratta delle aree, interne all'ambito speciale n.1, specificamente destinate alla realizzazione del parco, integrato con servizi, attrezzature e attività produttive compatibili, da realizzare nell'intorno della nuova stazione Napoli-Afragola della linea ferroviaria AV.

La definizione delle quantità, delle funzioni e delle modalità di attuazione del parco è disciplinata al successivo art. 41 che riguarda l'intera area strategica di trasformazione individuata come ambito n.1.

Art. 40 - Zona G: servizi pubblici o di uso pubblico di Interesse locale

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello comunale e di quartiere utilizzate nel conteggio ai fini del calcolo degli standard: aree per l'istruzione, giardini, servizi di interesse comune ed aree destinate a parcheggio pubblico.

Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico attuativo (Pua) di iniziativa pubblica o privata.

Per le aree già destinate a quest'uso alla data di adozione del P.R.G., le singole destinazioni restano confermate.

Ogni intervento, realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto, dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici e di generale interesse.

La nuova edificazione dovrà rispettare oltre alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

- $H = 13,5$ m
- $U_i = 0,6$ mq/mq
- $Q = 0,33$ mq/mq

La realizzazione di infrastrutture viarie e parcheggi dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 11 delle presenti NTA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



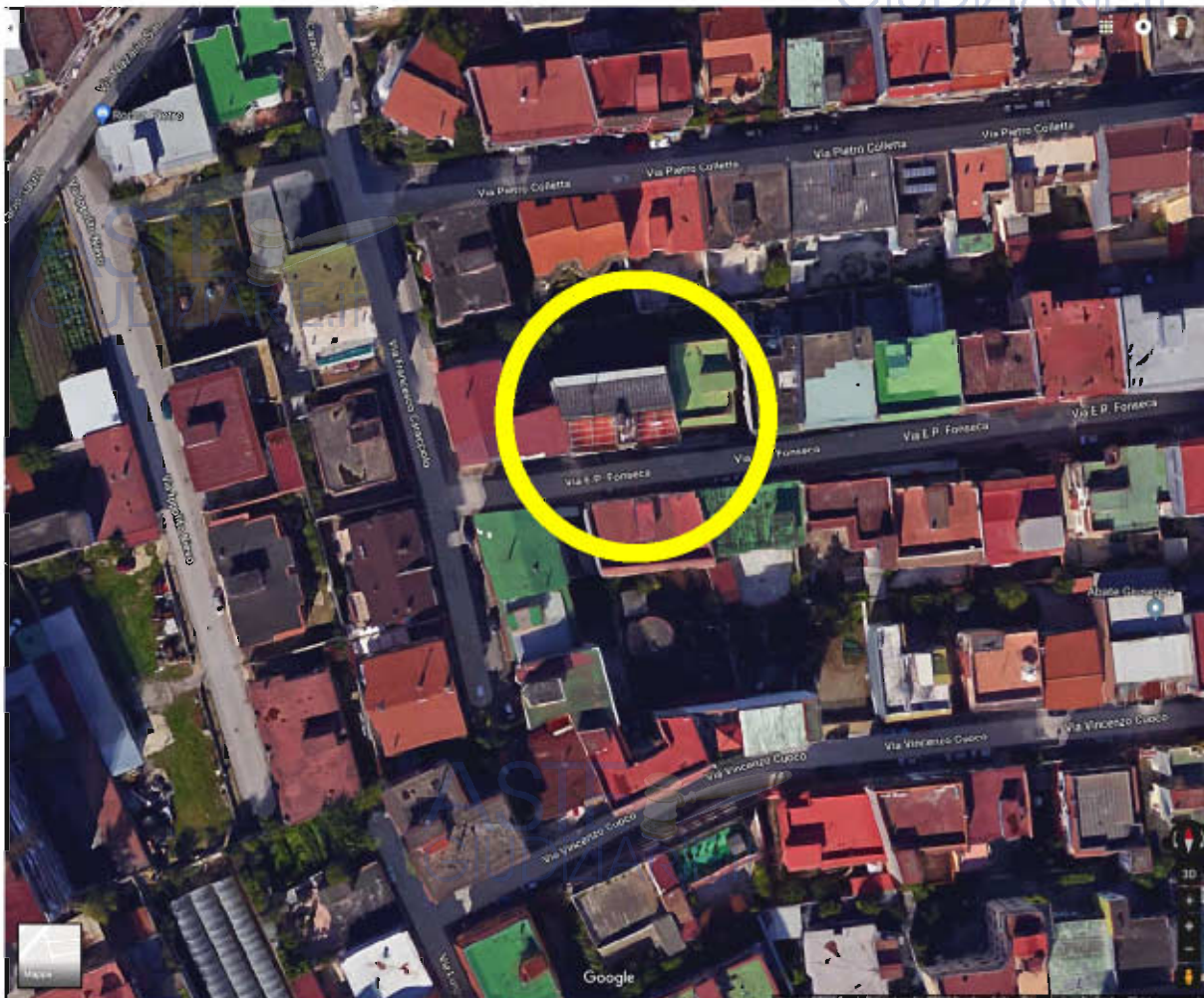
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7 :

CASORIA (NA) – VIA PIMENTEL FONSECA 28

ASTE
GIUDIZIARIE.it



EDIFICIO CON ABITAZIONI E AUTORIMESSA

- a. **CANTINATO** : F. 3 P.IIa 1036 sub 6 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 4 consistenza 189 mq rendita 507,57 € (proprietà 500/1000)
- b. **ABITAZIONE** : F. 3 P.IIa 1036 sub 1 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 8 vani rendita 681,72 € (proprietà 500/1000)
- c. **ABITAZIONE** : F. 3 P.IIa 1036 sub 2 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € (proprietà 500/1000)
- d. **ABITAZIONE** : F. 3 P.IIa 1036 sub 3 Piano 1 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € (proprietà 500/1000)
- e. **ABITAZIONE** : F. 3 P.IIa 1036 sub 4 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € (proprietà 500/1000)
- f. **ABITAZIONE** : F. 3 P.IIa 1036 sub 5 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € (proprietà 500/1000)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INQUADRAMENTO GENERALE

Si tratta in sostanza dell'intero edificio situato all'inizio di via Pimentel Fonseca al n. 28. Questo è composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, un piano rialzato dove è presente un'unica abitazione che risulta essere data in locazione, un primo piano dove ci sono due appartamenti distinti, di cui uno dato in locazione e uno utilizzato dalla figlia del sig. xxx xxx, Angela XXX che risulta essere anche comproprietaria, un secondo piano dove catastalmente risultano due appartamenti distinti ma che allo stato attuale sono stati uniti e risultano essere dati in locazione.



All'ultimo piano / copertura non è stato possibile accedere ma, sia dalla foto aerea che da questa fatta dalla strada sembrerebbe che una parte del terrazzo di copertura sia stato chiuso.

PROVENIENZA

In data 13/4/1981 il sig. xxx xxx ha acquistato, in comunione dei beni con [redacted] da Loreto Carolina, giusto atto del Notaio Leopoldo Chiari in Afragola trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli al n. 9441/8135, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto. In seguito per successione di [redacted] devolutasi in forza di testamento ai soli figli [redacted] A [redacted] e [redacted] giusto atto del Notaio Ciro Esposito di Afragola del 16/5/2012 rep. 27863/6441 nella quale era ricompresa la quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà degli immobili in oggetto.

TITOLI AUTORIZZATIVI

L'immobile è stato realizzato senza concessione edilizia ed è stata poi presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 09/01/1987 prot. 5025, n.ri progressivi 641293812/1 – 2 – 3 – 4 (vedi moduli allegati con relativa perizia tecnica giurata a firma dell'ing. Finore Giuseppe del 25/9/1986) . Ad oggi tuttavia non risulta essere ancora stata rilasciata la concessione in sanatoria.

Di seguito si procederà alla descrizione di ognuna delle unità immobiliari presenti nell'edificio e della relativa stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7, ALLEGATI :

1. COPIA Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ex 47/85



LOTTO 7.a :

CANTINATO AUTORIMESSA

Dati catastali : F. 3 P.IIa 1036 sub 6 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 4 consistenza 189 mq rendita 507,57 €
(proprietà 500/1000)

RILIEVO FOTOGRAFICO :



CORTILE INTERNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RAMPA DI ACCESSO



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Vista interna



Parte bassa al di sotto della corsia di accesso al cortile interno



Vista verso la rampa





Ascensore, non presente nelle planimetrie catastali, mediante il quale si accede ai piani superiori



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI





Mon. B (Nuova Cataloga Edizione Cologn)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Live
50

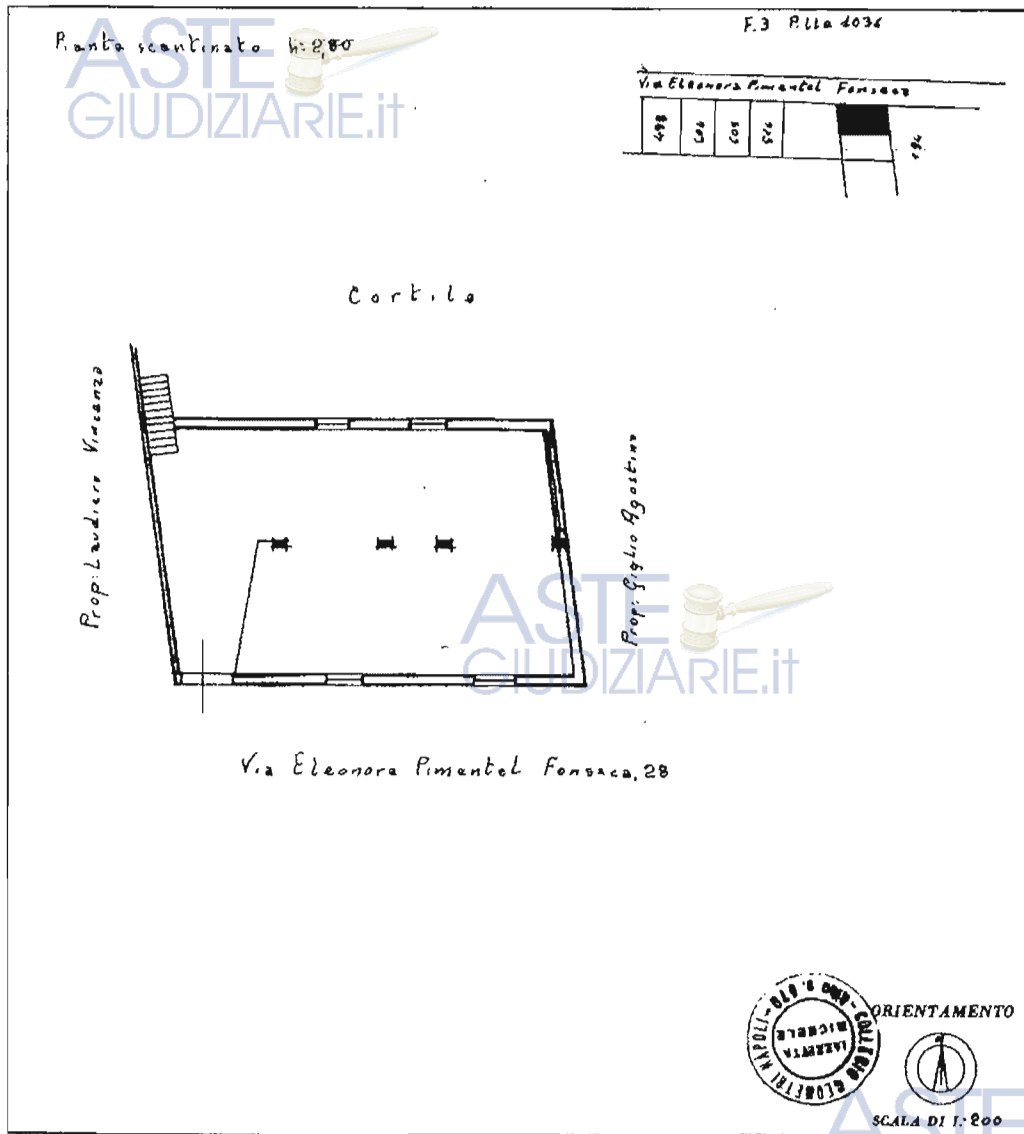
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(C. DECRETU-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caserta Via Elisabetta Fimantel Farnese, 28

Ditta Fico Giuseppe nato ad Afragola il 13-7-1950

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli. 6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. №

Compilata dal Geometra

Michael J. Tazetta

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Napoli n. 57.

DATA

Figure 3

Stable Funds

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/10/1983 - Data: 17/11/2017 - n. T123859 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

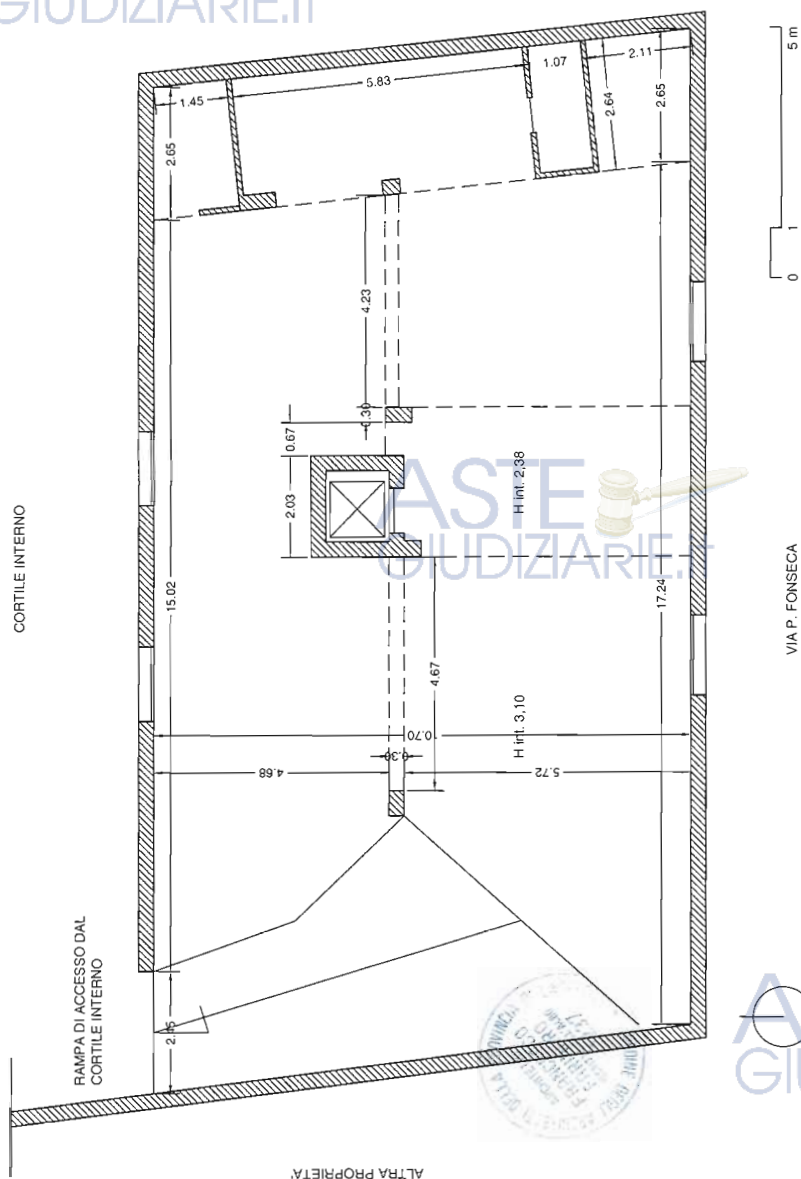
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caustro dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di CASORIA (B990) - < Foglio: 3 - Particella: 1036 - Subalterno: 6 >
VIA PIMINTEL FONSECA ELEONORA n. 28 piano: S1;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

COMUNE DI CASORIA

via Pimentel Fonseca n. 28

Piano S1

Foglio 3, p.la 1036, sub 6 cat C/6 cl. 4

Consistenza 189 mq

Rendita € 507,57

Proprietà : 500/1000

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Il piano cantinato ha una superficie complessiva di circa 212 mq di cui però circa 28 mq, sul lato est dell'edificio, corrispondono alla parte sottostante della corsia di accesso carrabile al cortile interno ed infatti questa zona ha una altezza minore rispetto al resto del locale che in buona parte misura circa 3,10 ml e in corrispondenza dell'androne centrale circa 2,38. In questa parte più bassa sotto la corsia, sono presenti dei vani tecnici per impianti vari. Nella parte centrale è presente un vano ascensore che permette di raggiungere i piani superiori. L'accesso carrabile è chiuso mediante un cancello scorrevole, e una serie di finestrini alti sono presenti su tutti i lati ad eccezione di quello ovest. Il locale è interamente pavimentato ed anche le pareti sono rivestite nella parte bassa. Se utilizzato come autorimessa, il locale permetterebbe una capienza di non più di 3, o forse 4 autovetture di medie dimensioni, in quanto buona parte della superficie la si perde per gli spazi di manovra. Chiaramente in un contesto del genere lo spazio libero viene utilizzato come deposito.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 507,57 € per cui : $V_f = 507,57 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 58.624 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per i box auto il valore di mercato oscilla tra i 700 e 1.050 €/mq mentre da indagini presso le agenzie immobiliari il valore riscontrato oscilla tra 1.100 e i 1.300€/mq. Considerando che, come detto in precedenza della superficie complessiva si ritiene di considerarne circa 80 mq per dislocare 4 autovetture e quindi al valore di un posto auto coperto da 10.000€ cad quindi 40.000 €, altri 60 mq potrebbero essere considerati come deposito al valore di 700€/mq e quindi altri 42.000 € si avrebbe un valore complessivo di 82.000€. Tuttavia tale valore deve essere ulteriormente ribassato di un 15% circa in considerazione del fatto che l'immobile è ancora privo di concessione in sanatoria e pertanto si ipotizza un valore di mercato pari a € 69.700/00 arrotondando 70.000/00€

VALORE DI MERCATO IN QUOTA A G. XXX = 35.000€ (TRENTACINQUEMILA /00)

LOTTO 7.b:

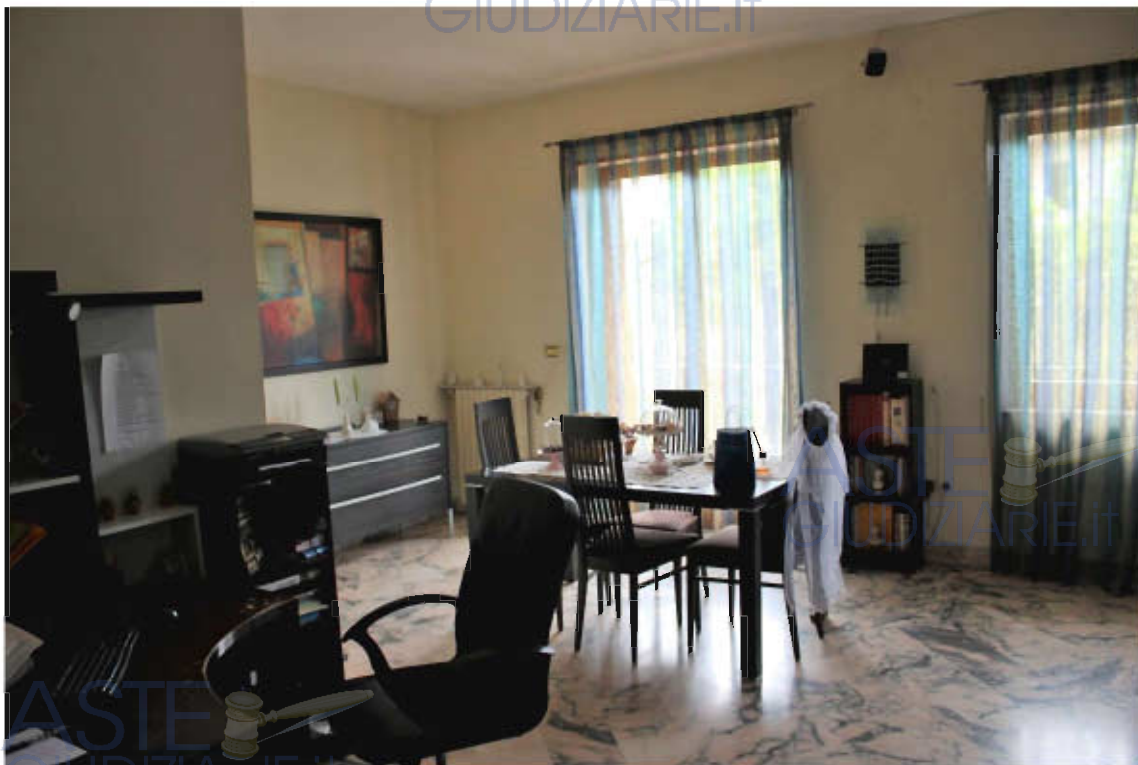
ABITAZIONE PIANO T (rialzato)

Dati catastali : F. 3 P.IIa 1036 sub 1 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 8 vani rendita 681,72 €

RILIEVO FOTOGRAFICO :



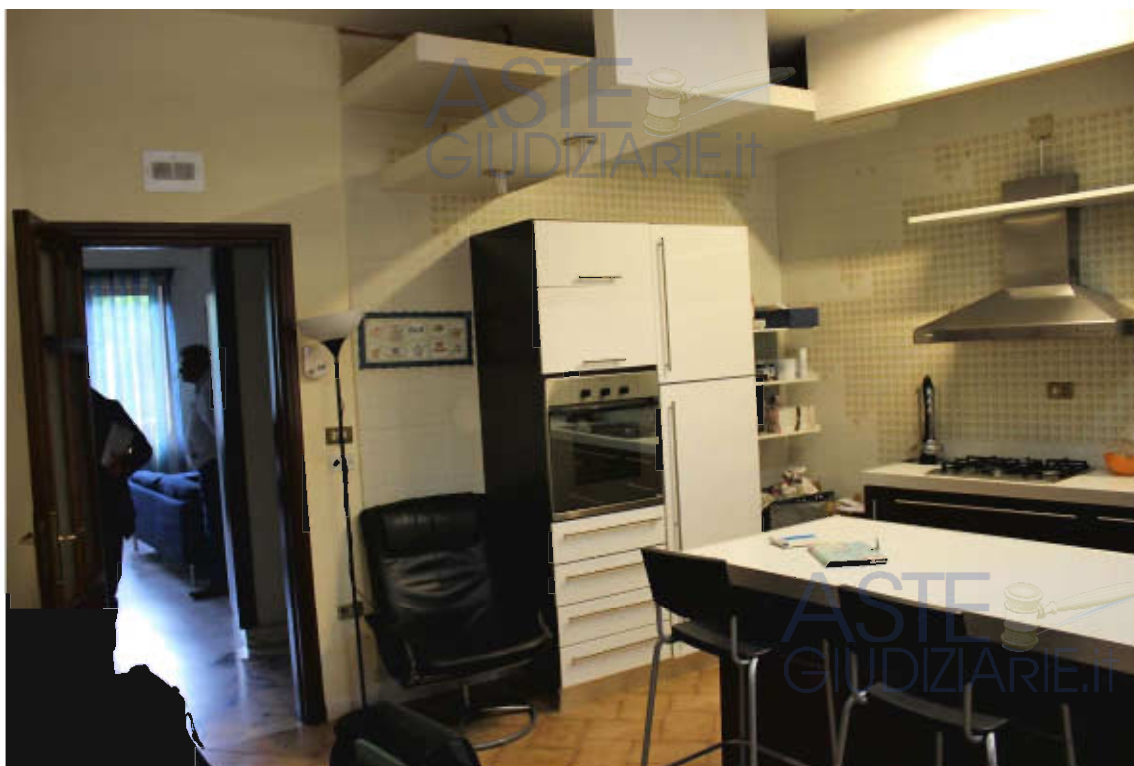
Ingresso e soggiorno



soggiorno



soggiorno



cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera 1



Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera 2



Camera 3

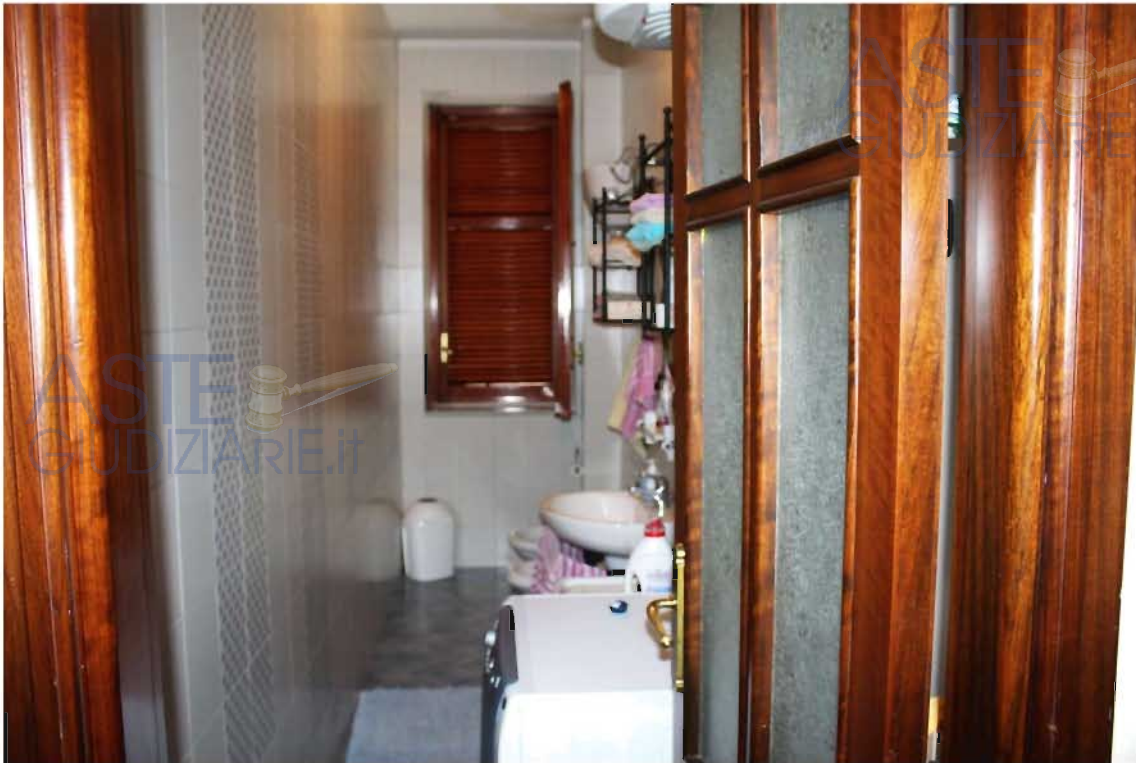
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera 4



Ripostiglio



Bagni



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



111



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 659)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casoria Via Eleanora Pimentel Fonseca, 28

Ditta Fico Giuseppe nato ad Afragola il 12-4-1950

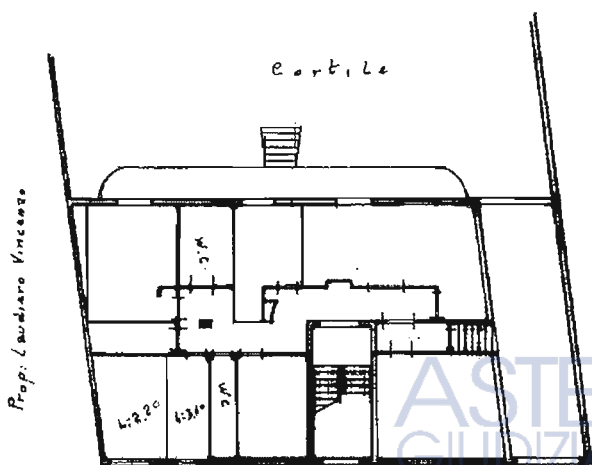
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli 1

Pianta pianificata h=3,40

F.3 P.L. 1036

Via Eleanora Pimentel Fonseca

496	64	605	68	496
-----	----	-----	----	-----



cart. L.

Prop. Landino Vincenzo

Prop. Giglio Agostino

Via Eleanora Pimentel Fonseca, 28



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21/10/1983
PROT. N°

22790

Compilata dal Geometra
Michele Iazzetta

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Napoli, n. 510

DATA
Firma: Michele Iazzetta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di CASORIA (B990) - < Foglio: 3 - Particella: 1036 - Subalterno: 1 >
VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA n. 28 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/10/1983 - Data: 17/11/2017 - n. T123860 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

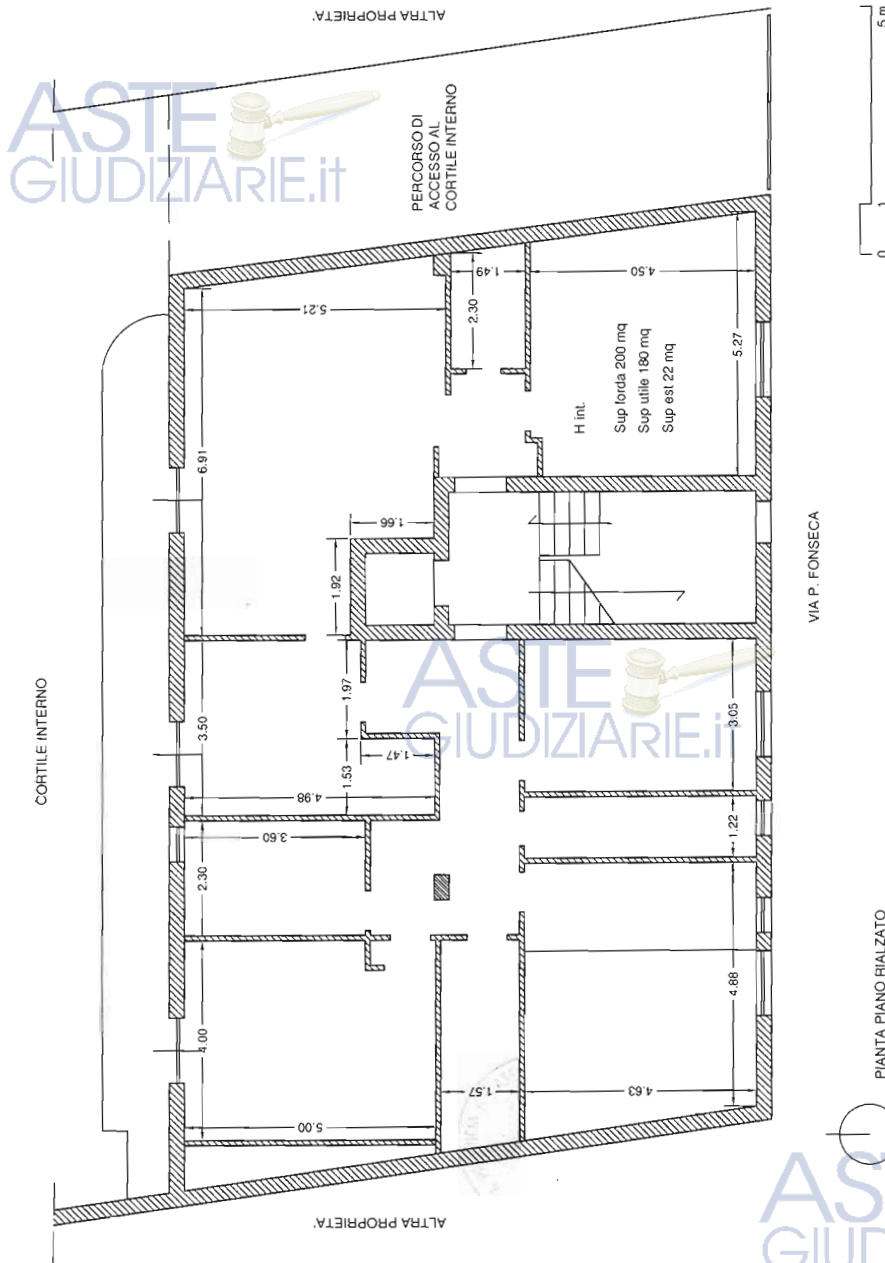
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





DATI CATASTALI

COMUNE DI CASORIA

via Pimentel Fonseca n. 28

Piano T

Foglio 3, p.lla 1036, sub 1 cat. A/2 cl. 6

Consistenza 8 vani

Rendita : € 681,72

Proprietà : 500/1000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Appartamento con doppio ingresso posto al piano terra ma che in realtà è leggermente rialzato rispetto alla quota stradale, la superficie lorda è di circa 200 mq e quella esterna di 22. Attualmente diviso come da grafici allegati, nella zona giorno c'è un ingresso, una cucina, un soggiorno e un piccolo ripostiglio, dal lato della zona notte invece, che si raggiunge passando attraverso la camera 1, c'è un disimpegno, 4 camere da letto, due bagni e un altro ripostiglio. Gli ambienti posti a nord affacciano verso il cortile interno mediante un balcone di circa 22 mq. Gli ambienti che affacciano su via Pimentel Fonseca a sud invece sono tutti con finestre. L'altezza interna è di circa 2.90 ml, il livello delle rifiniture interne è discreto e l'appartamento è in buone condizioni. I pavimenti sono di vario tipo, nel soggiorno e nel disimpegno infatti sono in marmo, mentre cucina bagni e camere da letto sono ceramici di vario formato. La camera da letto n. 3 ha invece un parquet in legno ed è presente una parte rialzata con una struttura in legno come si evince anche dalle foto.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 681,72 € per cui : $V_f = 681,72 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 78.738 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per le abitazioni di questa zona il valore di mercato oscilla tra i 800 e 1.200 €/mq per quelle di tipo economico, mentre tra i 1.150 e i 1750 €/mq per le altre. In considerazione del piano basso si ritiene di considerare un valore di 1.200€/mq il quale tuttavia deve essere ulteriormente ribassato di un 15% in considerazione del fatto che l'immobile è ancora privo di concessione in sanatoria e pertanto si ipotizza un valore di 1.020 €/mq. Pertanto essendo la sup. lorda di 200 mq + 22 mq esterni da considerare come $\frac{1}{4}$ avremmo : $205,5 \text{ mq} \times 1.020 \text{ €} = 209.610 \text{ €}$ arrotondando 210.000/00 €

Valore di mercato in quota a G. XXX = 105.000 € (CENTOCINQUEMILA /00 €)

LOTTO 7.c :

ABITAZIONE PIANO 1 (a sx salendo le scale)

Dati catastali : F. 3 P.Illa 1036 sub 2 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €

N.B. : nelle visure catastali l'immobile è indicata al piano T ma in realtà è un errore in quanto è al 1° piano e la planimetria catastale non corrisponde alla situazione attuale.

RILIEVO FOTOGRAFICO :



Portone di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



cucina



Camera 1



camera 1 verso la cabina armadio



Disimpegno

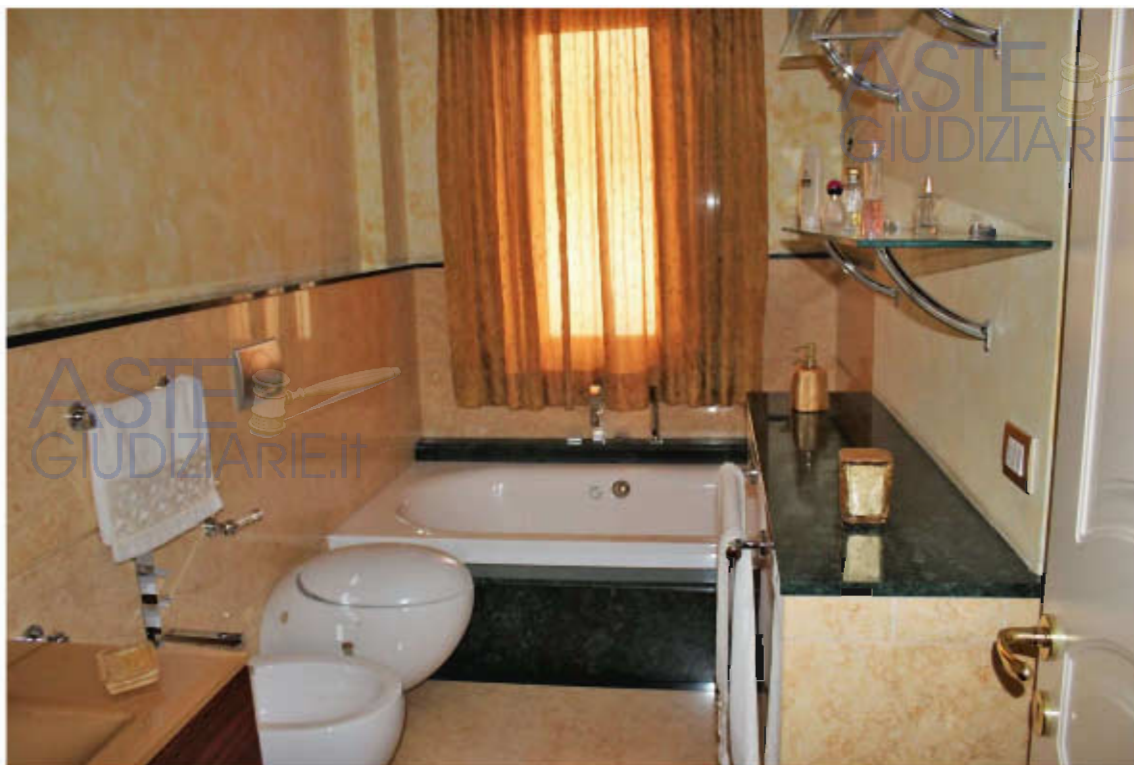
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera 2



Bagno



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



MOD. 1/83
F. 1/1 - 7 - 111



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1939, N. 452)

M. 90. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASORIA Via Eleanora Pimentel Fonseca, 28

Ditta Fiso Giuseppe nato ad Afragola il 13-7-1950

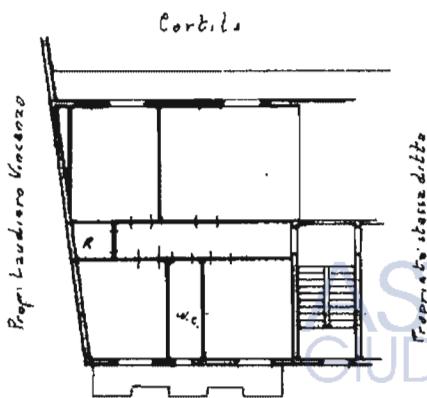
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli 2

Pianta 1° piano h=3,10

F.3 Fil. 1036

Via Eleanora Pimentel Fonseca

COA	COA	COA	COA	COA	COA



Via Eleanora Pimentel Fonseca



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

72791

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del servizio)

Michela Iazzetta

Iscritto all'Albo dei geometri n. 570
della Provincia di Napoli

DATA

Firma: Giuseppe Fiso

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/10/1983 - Data: 17/11/2017 - n. T123863 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

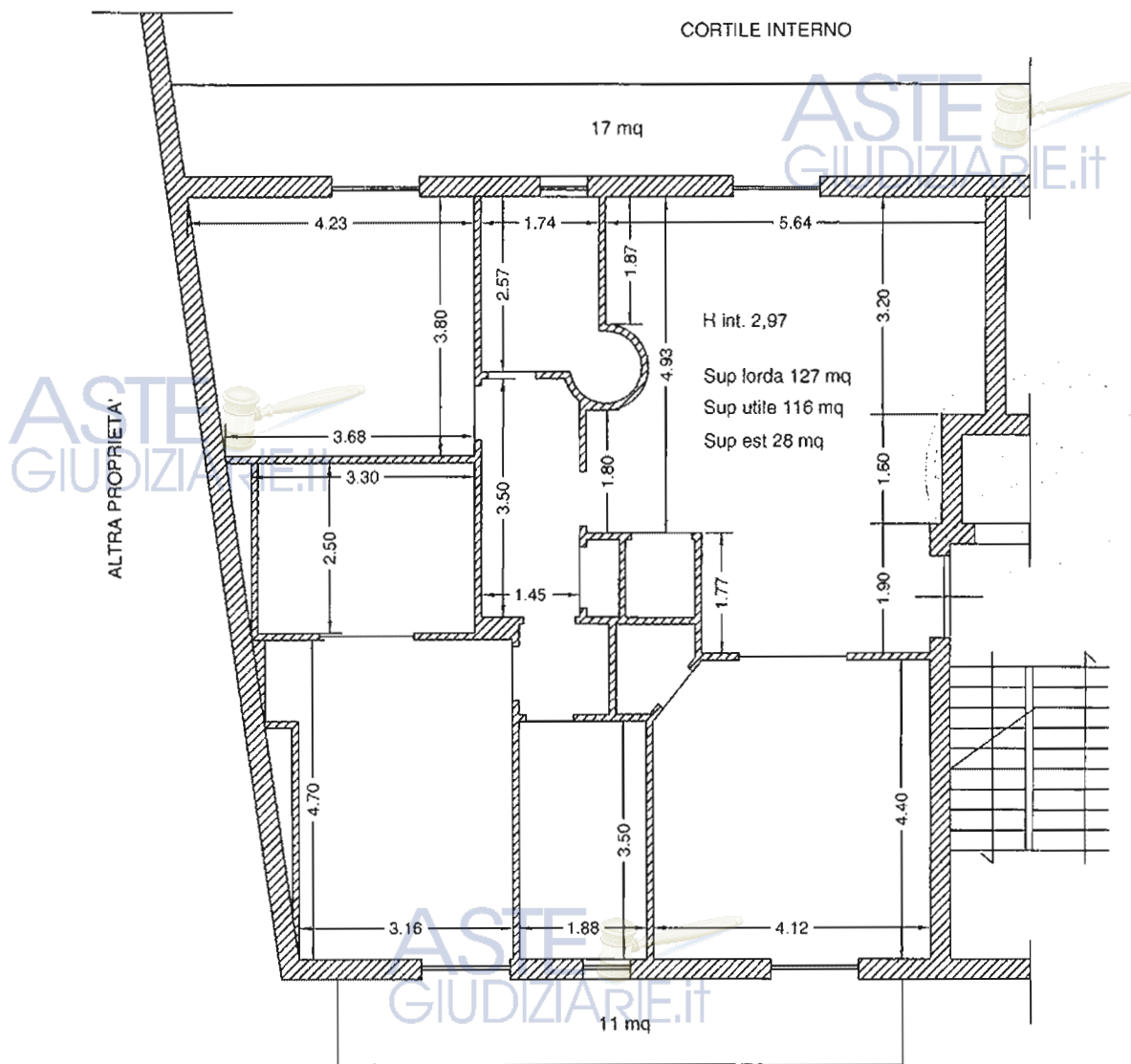
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di CASORIA (B990) - < Foglio: 3 - Particella: 1036 - Subalterno: 2 >
VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA n. 28 piano: T.



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





Trattato

DATI CATASTALI

COMUNE DI CASORIA

via Pimentel Fonseca n. 28

Piano 1

Foglio 3, p.lla 1036, sub 2 cat A/2 cl. 6

Consistenza 5 vani

Rendita € 426,08

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proprietà : 500/1000

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano con ingresso salendo le scale dal lato sinistro, la superficie lorda è di circa 127 mq e quella esterna di 28. Attualmente diviso come da grafici allegati e quindi difforme rispetto alla planimetria catastale, nella zona giorno c'è un ingresso-soggiorno, una cucina e un piccolo ripostiglio, dal lato della zona notte invece, c'è un disimpegno, 2 camere da letto, due bagni e una cabina armadio a servizio della camera matrimoniale. Gli ambienti posti a nord affacciano verso il cortile interno mediante un balcone di circa 17 mq. Gli ambienti verso sud invece su un balcone di 11 mq. L'altezza interna è di circa 2.90 ml, il livello delle rifiniture interne è ottimo e l'appartamento è in ottime condizioni essendo sicuramente stato ristrutturato in epoca recente. I pavimenti sono di vario tipo, nel soggiorno infatti sono in marmo, mentre in cucina sono ceramici. Il disimpegno e le camere da letto sono in parquet un bagno è pavimentato e rivestito in marmo mentre l'altro in ceramica smaltata. Gli infissi sono stati cambiati e sono in legno con vetri camera ed alcuni sono scorrevoli all'interno delle pareti.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 426,08 € per cui : $V_f = 426,08 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 46.902 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per le abitazioni di questa zona il valore di mercato oscilla tra i 800 e 1.200 €/mq per quelle di tipo economico, mentre tra i 1.150 e i 1750 €/mq per le altre. In considerazione delle rifiniture interne e del piano si ritiene di considerare un valore di 1.750€/mq il quale tuttavia deve essere ulteriormente ribassato di un 15% in considerazione del fatto che l'immobile è ancora privo di concessione in sanatoria e pertanto si ipotizza un valore di 1.487 €/mq. Pertanto essendo la sup. lorda di 127 mq + 37 mq esterni da considerare come $\frac{1}{4}$ avremmo : $136,25 \text{ mq} \times 1.487 = 202.603 \text{ €}$ arrotondando 202.000/00 €

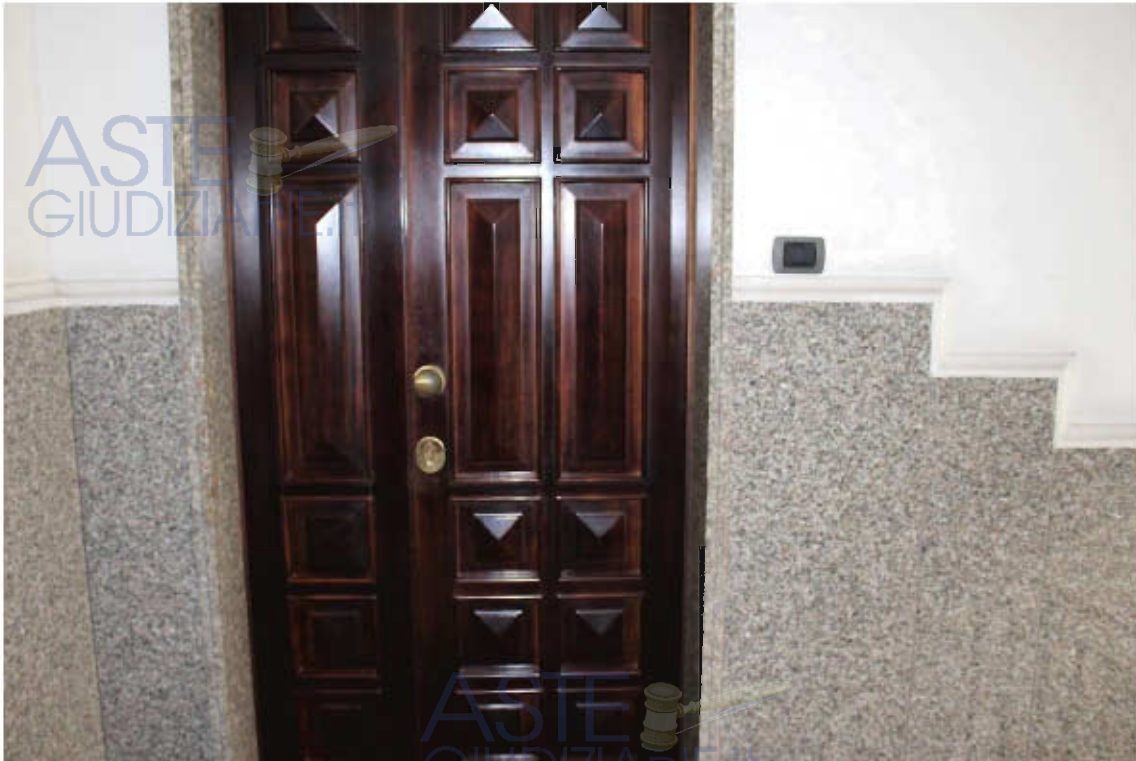
Valore di mercato in quota a G. XXX = 101.000 € (CENTOUNOMILA /00 €)

LOTTO 7.d:

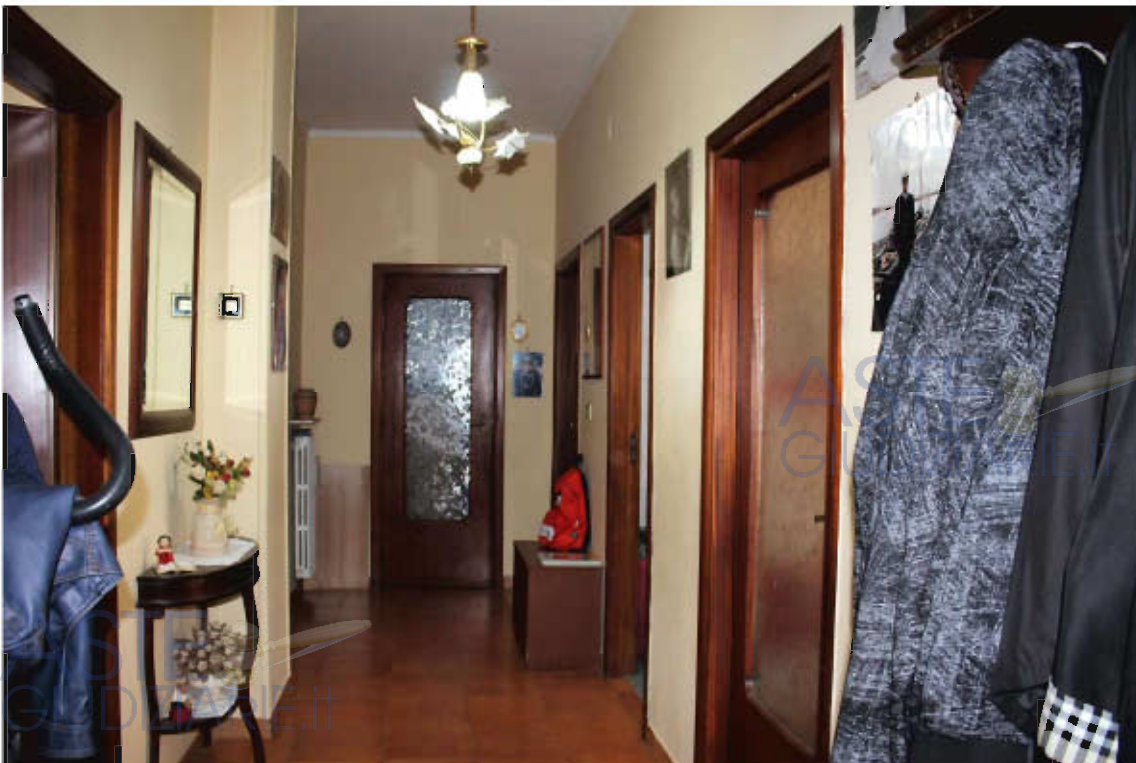
ABITAZIONE PIANO 1 (a dx salenda le scale)

Dati catastali : F. 3 P.Illa 1036 sub 3 Piano 1 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €

RILIEVO FOTOGRAFICO :



Portone di ingresso



Disimpegno ingresso



Soggiorno



soggiorno



Camera 1



camera 2



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 115



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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1910, N. 415)

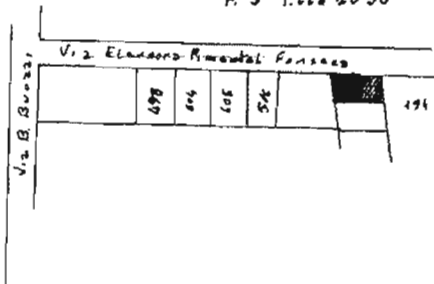
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASORIA Via Eleanora Pimentel Fonseca 28

Ditta Fico Giuseppe nato ad Afragola il 13-7-1950

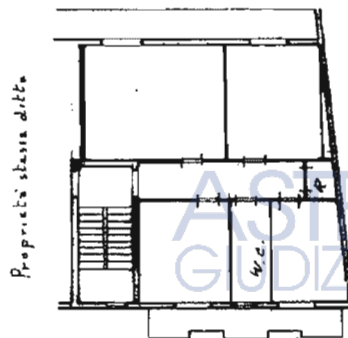
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli 3

Pianta 1° piano

F. 3 Pila 1036



Cortile



Via Eleanora Pimentel Fonseca

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

29

299

22792

Compilata dal Geometra

Michele Iazzetta

Iscritto all'Albo dei geometri n° 570
della Provincia di Napoli

DATA

Firma: Geometra Michele Iazzetta

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/10/1983 - Data: 17/11/2017 - n. T123865 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

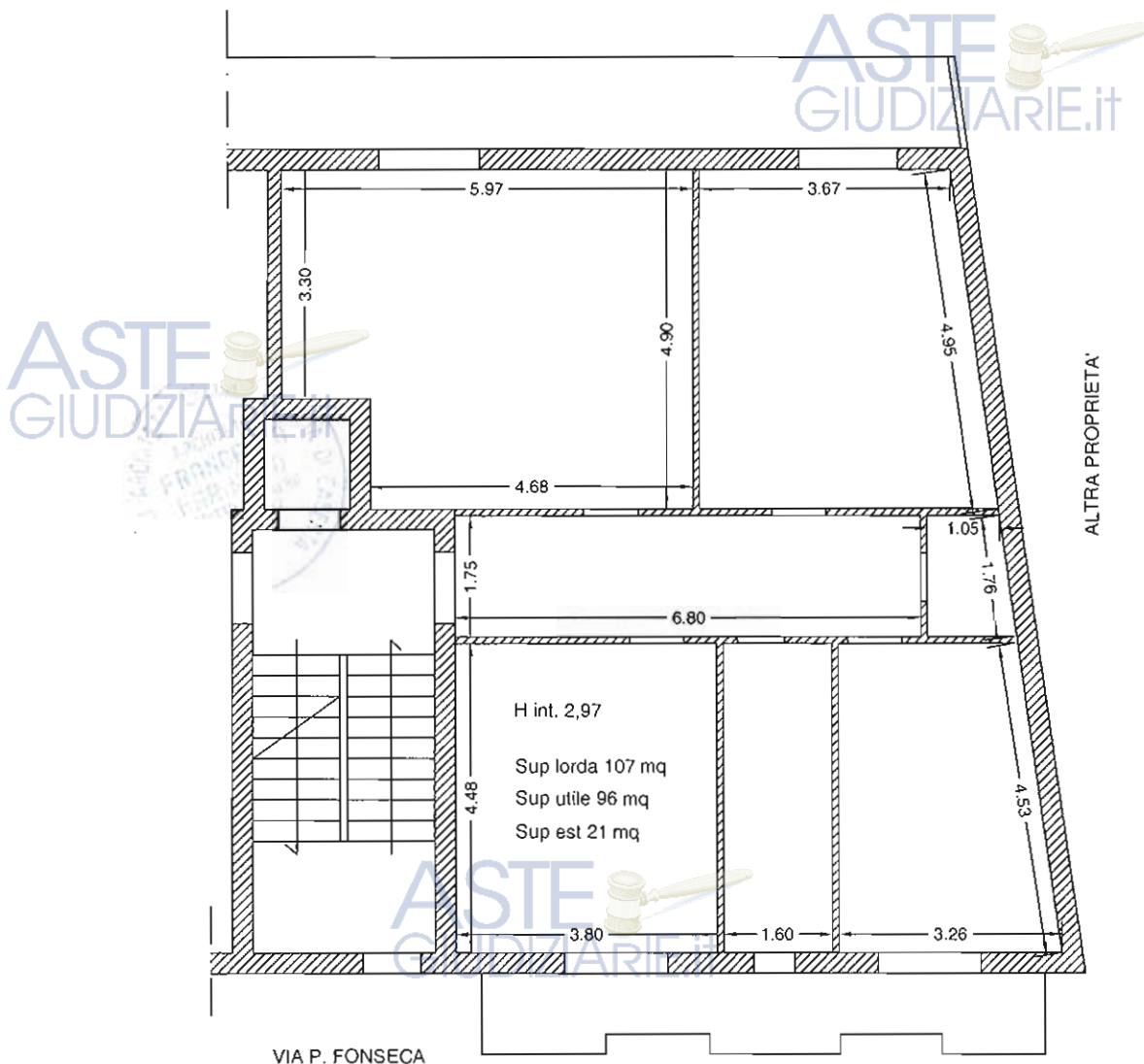
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di CASORIA (B990) - < Foglio: 3 - Particella: 1036 - Subalterno: 3 >
VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA n. 28 piano: 1;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE



CORTILE INTERNO



PIANTA PIANO PRIMO



DATI CATASTALI

COMUNE DI CASORIA
via Pimentel Fonseca n. 28

Piano 1

Foglio 3, p.lla 1036, sub 3 cat. A/2 cl. 6

Consistenza 5 vani

Rendita : € 426,08

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Appartamento al primo piano con ingresso dal lato destro salendo le scale, la superficie lorda è di circa 107 mq e quella esterna di 21. Attualmente dato in locazione, diviso come da grafici allegati e quindi sostanzialmente simile alla planimetria catastale, tranne che per il vano ascensore che non è presente in nessuna planimetria. L'ingresso è direttamente in un disimpegno che dal lato sud dà accesso alla cucina, ad un bagno e ad una camera. In fondo al disimpegno c'è un piccolo ripostiglio mentre dal lato nord ci sono una camera matrimoniale e un soggiorno. A sud, lato strada, c'è un balcone di circa 8mq mentre a nord, uno di 13 che affaccia sul cortile interno. L'altezza interna è di circa 2.90 ml, il livello delle rifiniture interne è piuttosto datato, non essendo mai stato ristrutturato dall'epoca della costruzione, quindi presumibilmente 1983 circa.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 426,08 € per cui : $V_f = 426,08 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 46.902 \text{ €}$

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per le abitazioni di questa zona il valore di mercato oscilla tra i 800 e 1.200 €/mq per quelle di tipo economico, mentre tra i 1.150 e i 1750 €/mq per le altre. In considerazione delle rifiniture interne e del piano si ritiene di considerare un valore di 1.400€/mq il quale tuttavia deve essere ulteriormente ribassato di un 15% in considerazione del fatto che l'immobile è ancora privo di concessione in sanatoria e pertanto si ipotizza un valore di 1.190 €/mq. Pertanto essendo la sup. lorda di 107 mq + 21 mq esterni da considerare come $\frac{1}{4}$ avremmo : $112,25\text{mq} \times 1.190\text{€} = 133.577 \text{ €}$ arrotondando 135.00/00 €

Valore di mercato in quota a G. XXX = 67.500 € (SESSANTASETTEMILACINQUECENTO /00 €)

LOTTO 7. e-f :

ABITAZIONE PIANO 2 (appartamento unica con doppio accesso)

Dati catastali :

F. 3 P.III 1036 sub 4 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €

F. 3 P.III 1036 sub 5 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO FOTOGRAFICO :



Ingresso soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno



Zona Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cucina



Cucina

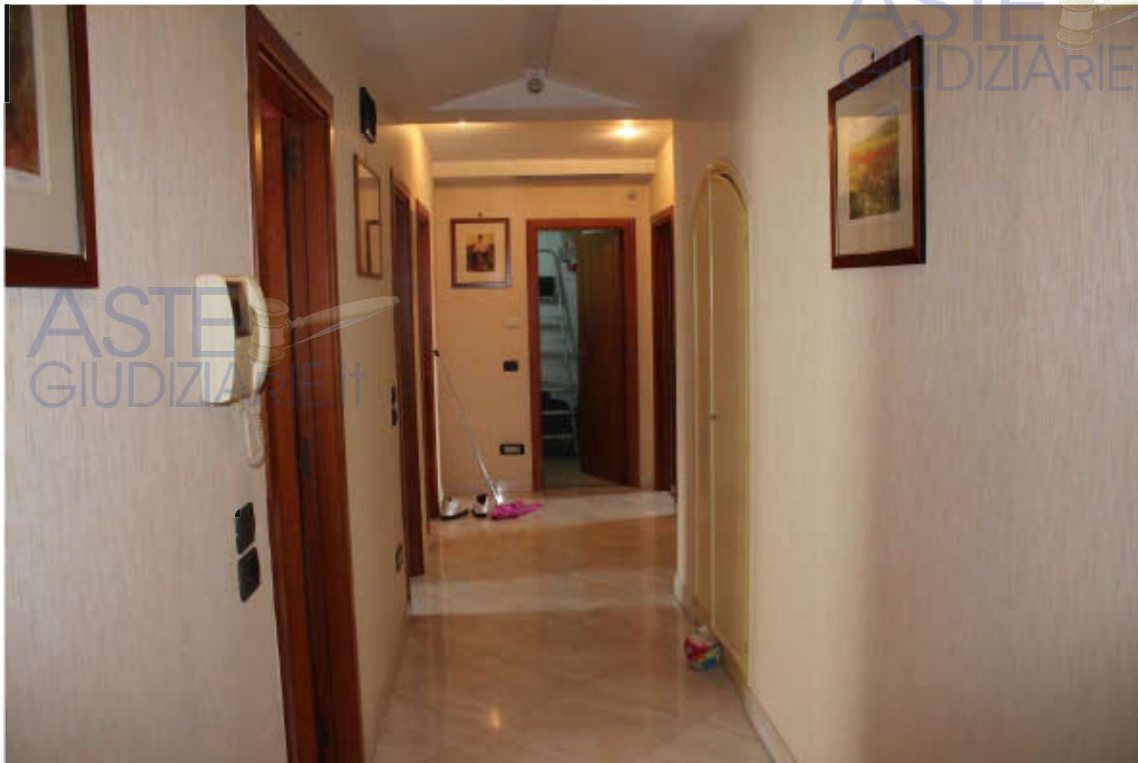


Bagno lato giorno

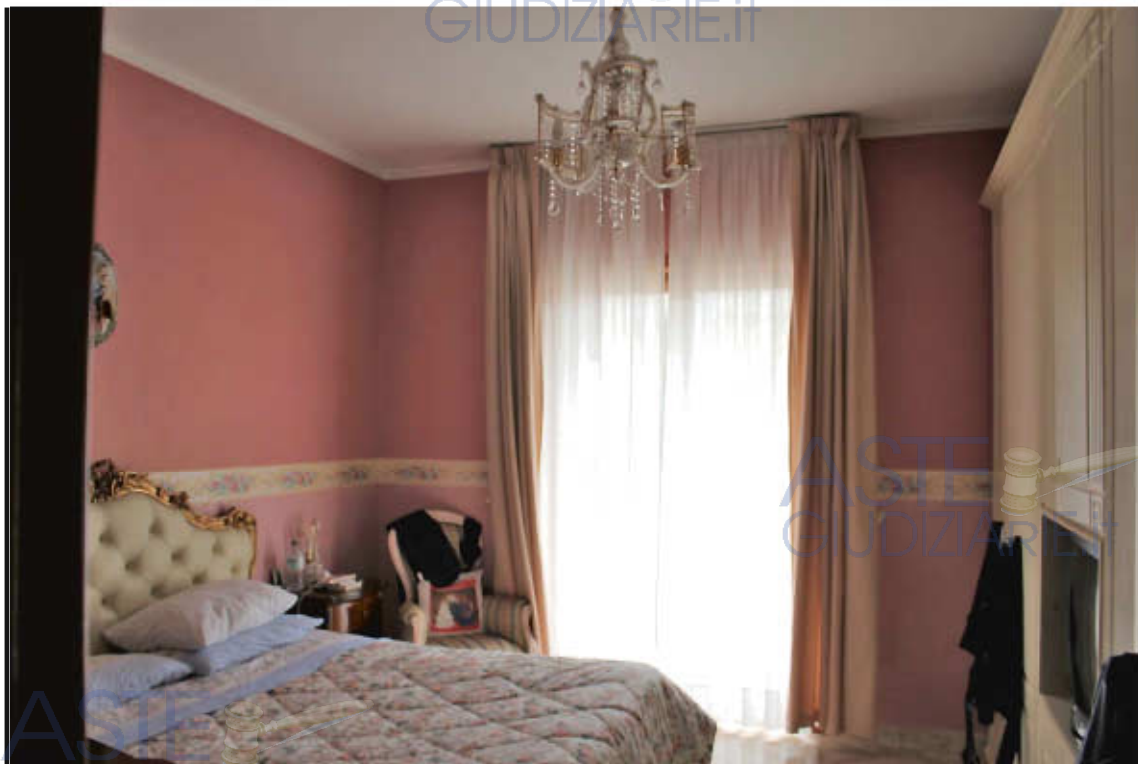
ASTE
GIUDIZIARIE.it



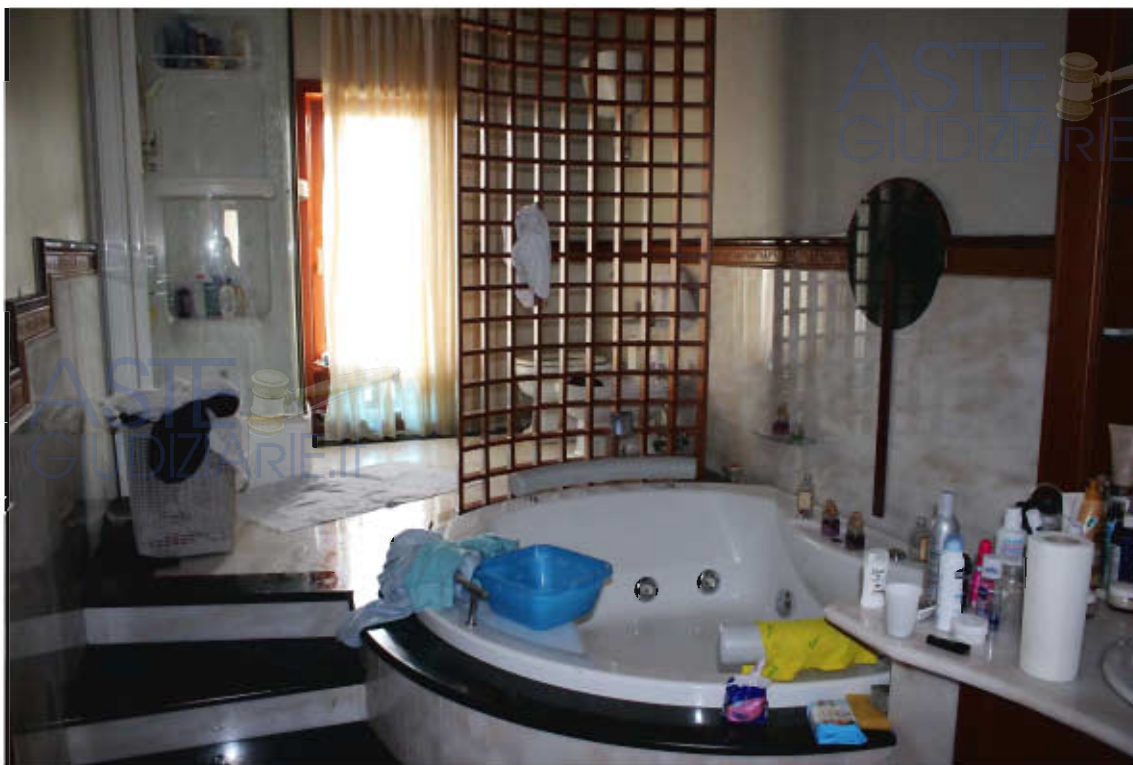
camera



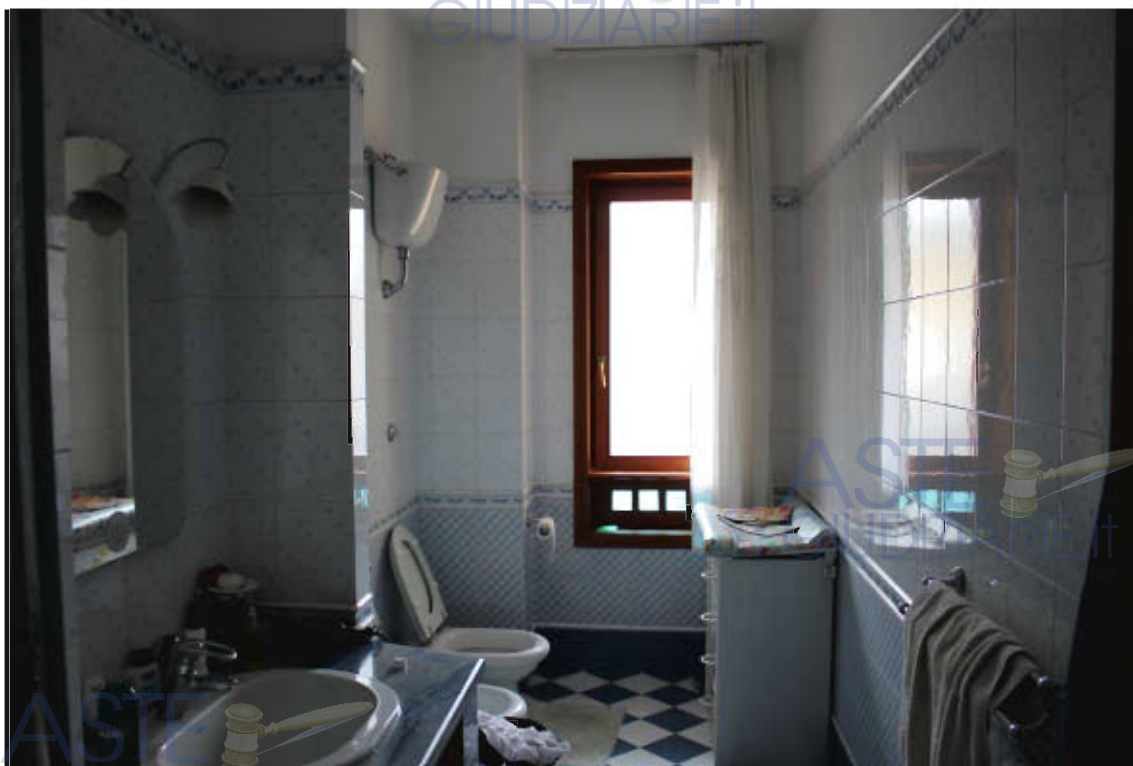
Disimpegno lato notte



Camera 1



Bagno con vasca/doccia



Bagno con doccia



Camera 3



Ripostiglio



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



MODULARIO
P. - Cat. A. E. - 243



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castoria Via Eleanora Pimentel Fonseca 28

Ditta Fico Giuseppe nato a Afragola il 13-4-1950

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli 4

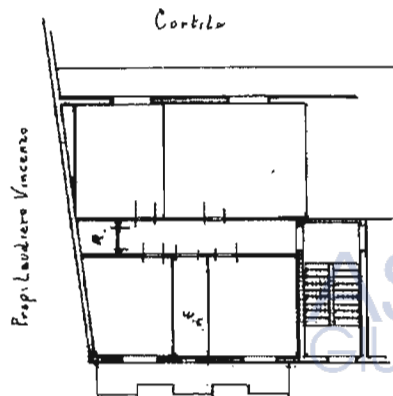
Planta 2° piano

h=3,10

F3 P.l. 1036

Via Eleanora Pimentel Fonseca

500	500	500	500	500	500
-----	-----	-----	-----	-----	-----



Via Eleanora Pimentel Fonseca

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

29.11.1983

22793

Compilata dal Geometra

Iazzetta Michele

Iscritto all'Albo dei geometri n° 577
della Provincia di Napoli

DATA

Firma: geometra Michele Iazzetta

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/10/1983 - Data: 17/11/2017 - n. T126575 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di CASORIA (B990) - < Foglio: 3 - Particella: 1036 - Subalterno: 4 >
VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA n. 28 piano: 2;

MODULARIO
F. Cat. S. F. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, 28

Ditta Fico Giuseppe nato ad Afragola il 13-7-1950

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, 5

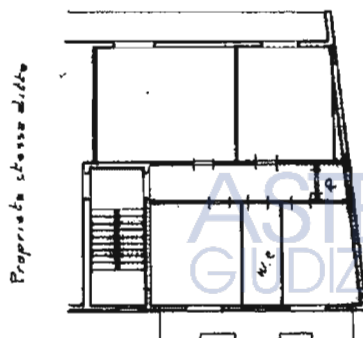
Pianta di piano h=3,40

F.3 Pila 1036

Via Eleonora Pimentel Fonseca

498	604	605	606	190
-----	-----	-----	-----	-----

Cortile



Via Eleonora Pimentel Fonseca

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

21/10/1983

22794

Compilata dal Geometra
Michela Iazzetta

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Napoli n. 584

DATA

Firma: geometra Michela Iazzetta

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/10/1983 - Data: 17/11/2017 - n. T126576 - Richiedente: FRNFNC71R01A512S

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

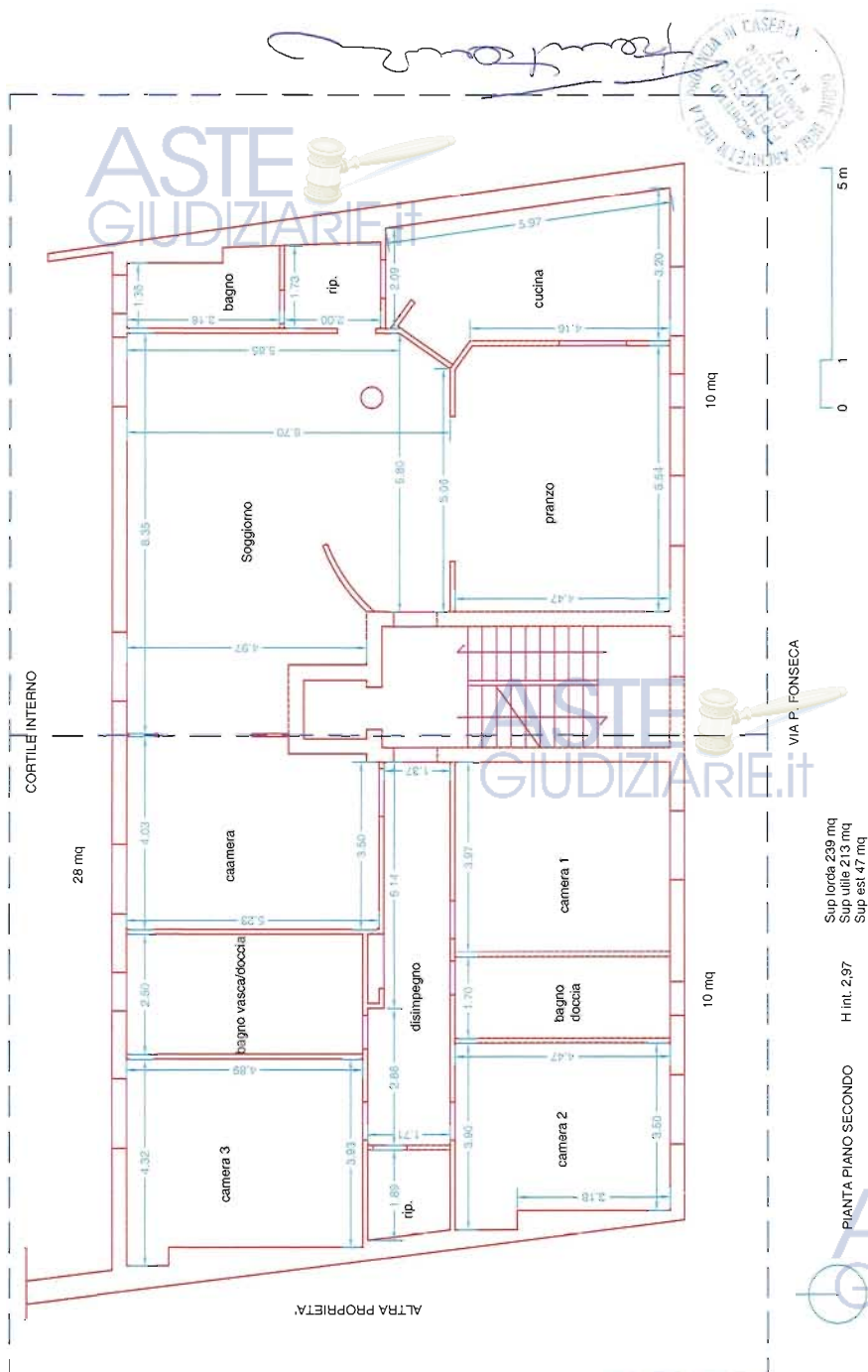
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2017 - Comune di CASORIA (B990) - < Foglio: 3 - Particella: 1036 - Subalterno: 5 >
VIA PIMENTEL FONSECA ELEONORA n. 28 piano: 2;



GRAFICI DELLA SITUAZIONE ATTUALE





N.B. : allo stato attuale l'immobile risulta come unico appartamento ma è ancora censito come due unità separate.

DATI CATASTALI

COMUNE DI CASORIA
via Pimentel Fonseca n. 28
Piano 2

Foglio 3, p.III 1036, sub 4 cat. A/2 cl. 6
Consistenza 5 vani
Rendita : € 426,08

Proprietà : 500/1000

DATI CATASTALI

COMUNE DI CASORIA
via Pimentel Fonseca n. 28
Piano 2

Foglio 3, p.III 1036, sub 5 cat. A/2 cl. 6
Consistenza 5 vani
Rendita : € 426,08

Proprietà : 500/1000

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano, che essendo stato realizzato dall'unione di due appartamenti è dotato di con doppio ingresso. La distribuzione attuale non corrisponde alle planimetrie catastali dei due immobili che risultano infatti ancora divisi, ed anche per quest'appartamento non è riportato l'ascensore nella planimetria catastale. La superficie vendibile interna è di 239 mq mentre quella esterna di 47 mq. Attualmente l'appartamento risulta essere dato in locazione, ed è diviso come da grafici allegati. Nel lato giorno c'è un soggiorno pranzo molto grande, una cucina, un bagno e una camera di passaggio per andare nella zona notte dove un disimpegno permette di accedere ad tre camere da letto e due bagni, di cui uno con vasca grande e uno con doccia. In fondo al disimpegno c'è anche un piccolo ripostiglio. A sud, lato strada, ci sono due balconi di circa 20 mq mentre a nord, uno di 28 che affaccia sul cortile interno. L'altezza interna è di circa 2.90 ml, il livello delle rifiniture interne è buono, i pavimenti della zona giorno e cucina sono tutti in marmo con disegni a intarsio, mentre quelli della zona notte sono ceramici. Il bagno con la vasca ha anch'esso il pavimento e i rivestimenti in marmo mentre l'altro bagno in ceramica. Le porte sono in legno e quelle della zona giorno sono scorrevoli, grandi e molto lavorate con inserti in vetri colorati.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso la rendita è 426,08 € per cui : $V_f = 426,08 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 46.902 \text{ €}$ per ogni appartamento.

Valore di mercato

Da verifica effettuata sul sito della Agenzia delle entrate (OMI) si è riscontrato che per le abitazioni di questa zona il valore di mercato oscilla tra i 800 e 1.200 €/mq per quelle di tipo economico, mentre tra i 1.150 e i 1750 €/mq per le altre. In considerazione delle rifiniture interne e del piano si ritiene di considerare un valore di 1.400€/mq il quale tuttavia deve essere ulteriormente ribassato di un 15% in considerazione del fatto che l'immobile è ancora privo di concessione in sanatoria e pertanto si ipotizza un valore di 1.190 €/mq.

CTU Esecuzione Immobiliare Tribunale Napoli Nord n. 168/2016 a carico di xxx xxx

Pertanto essendo la sup. lorda di 239 mq + 47 mq esterni da considerare come $\frac{1}{4}$
avremmo : 250 mq x 1.190€ = 297.500 € arrotondato a 297.000 €

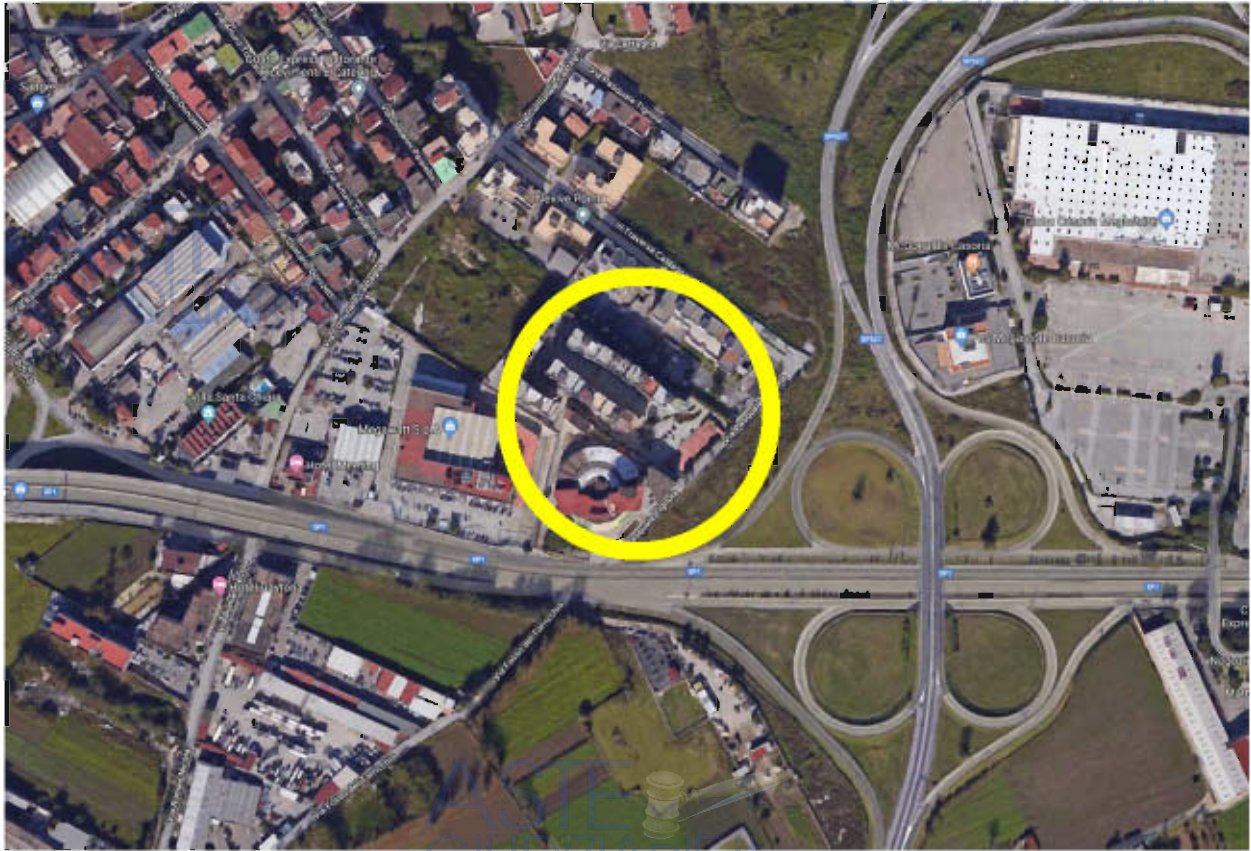
Valore di mercato in quota a G. XXX = 148.500 €

(CENTOQUARANTOTTOMILACINQUECENTO /00 €)



LOTTO 8 :

CASORIA (NA) – VIA San Salvatore (in realtà via Pasquale Tignola)



LASTRICO SOLARE

Dati catastali : F. 7 P.IIa 1071 sub 94 Piano 5 int 11 cat. F/5

Proprietà : 1000/1000

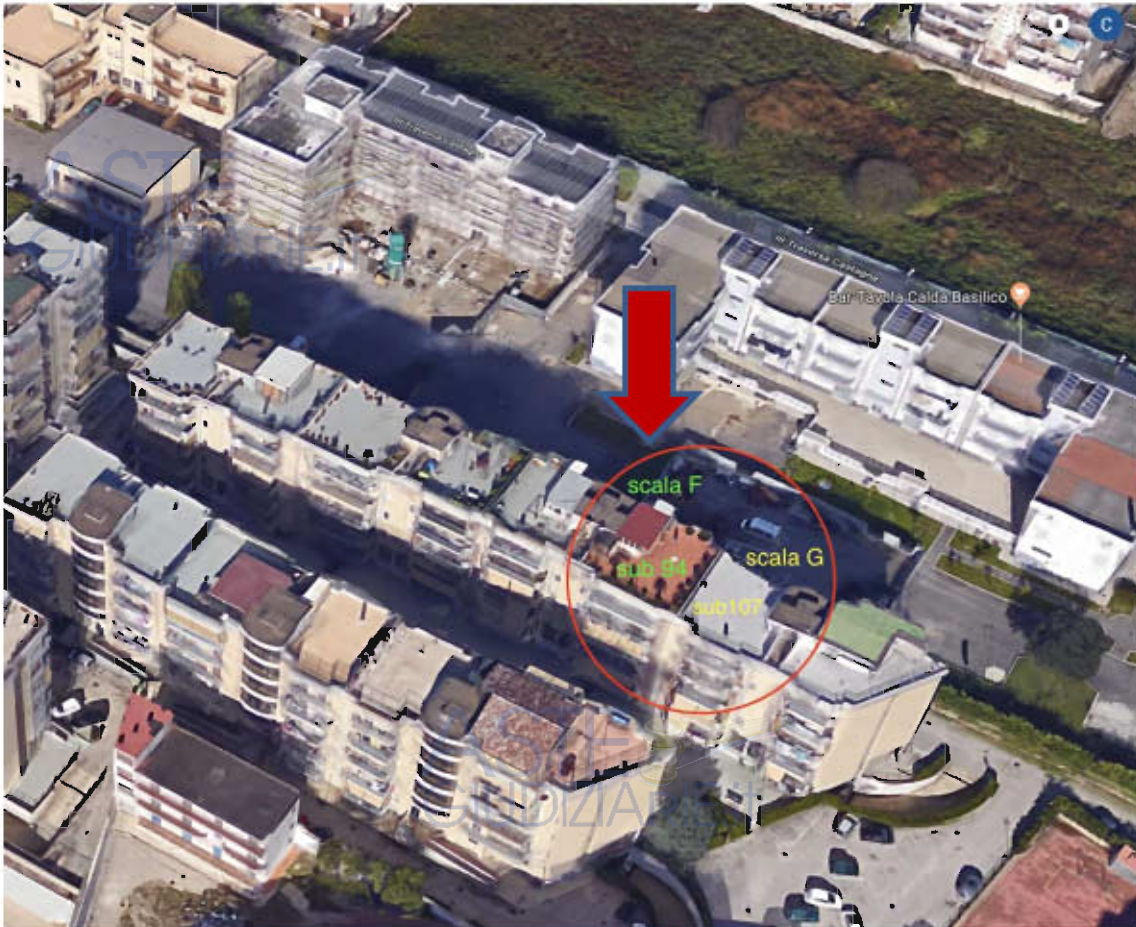
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

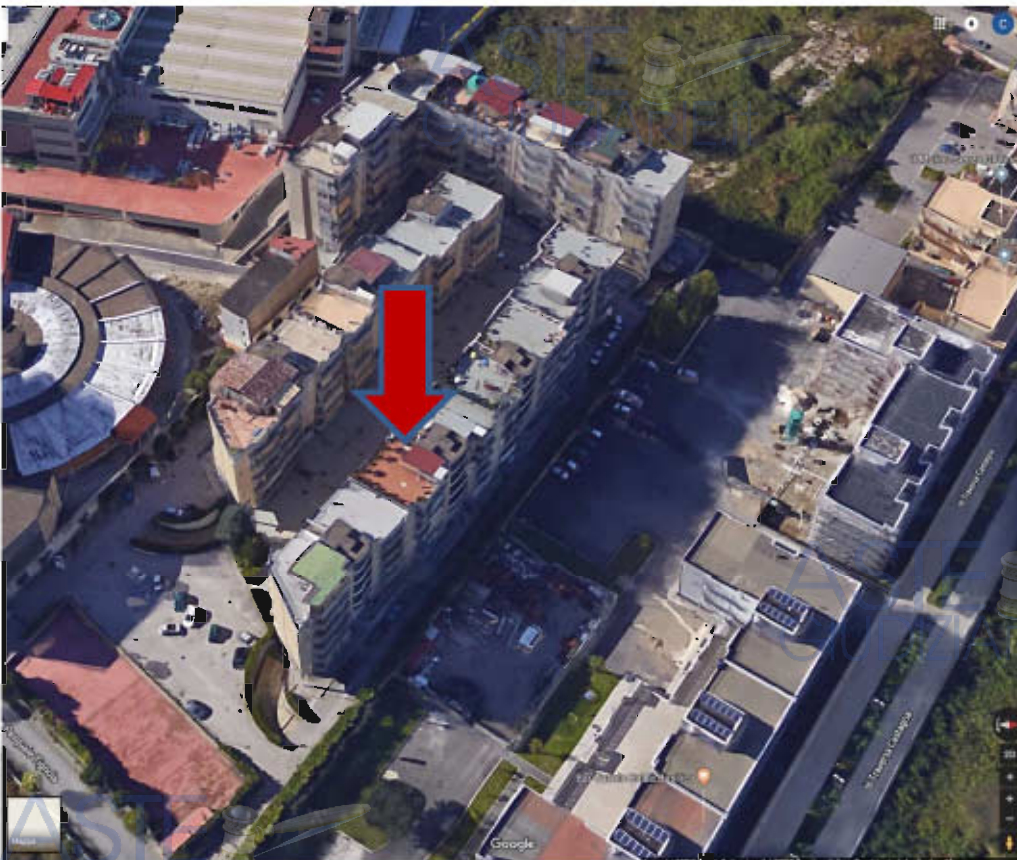
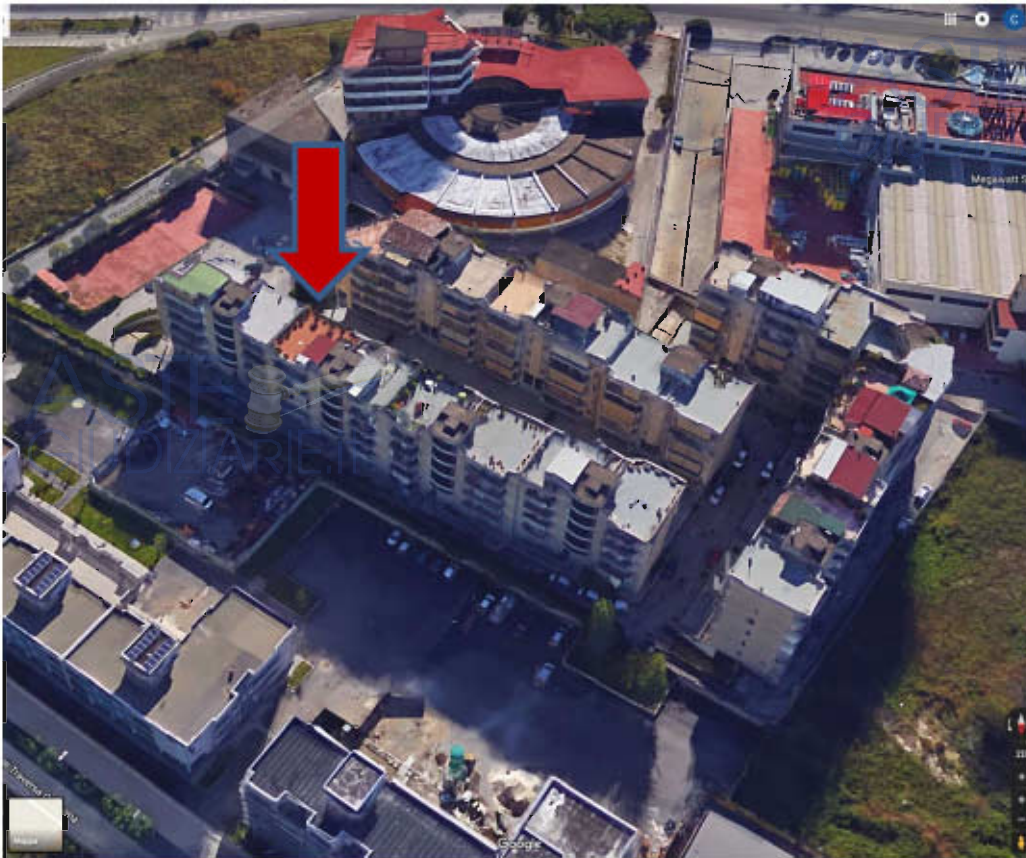
ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

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

RILIEVO FOTOGRAFICO :



PIANO 4 SCALA F (sub 94)



GIUDIZIARIE.it

ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

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



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI



ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

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

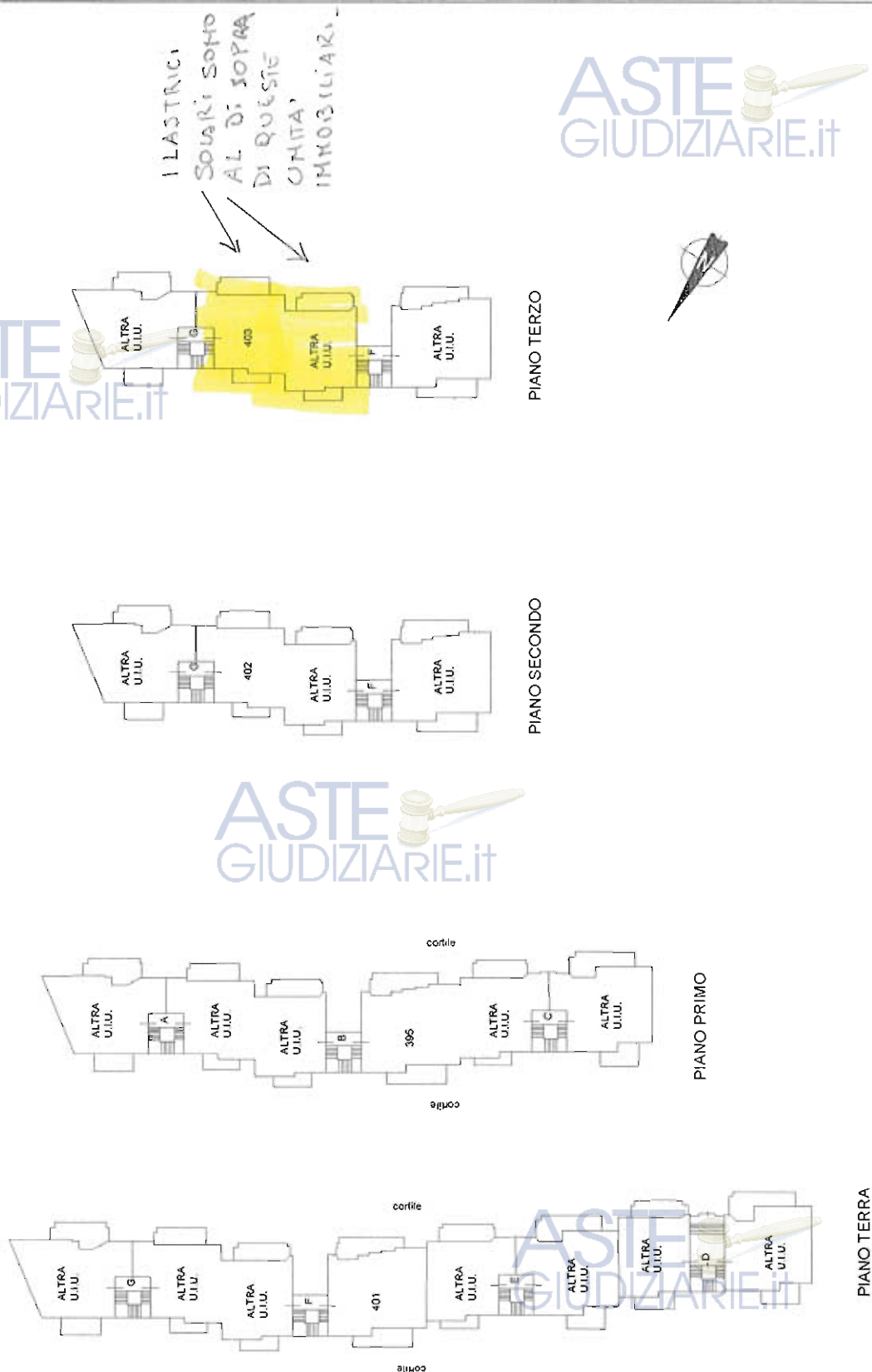
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Russo Giovanni	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Napoli	N. 4660
Comune di Casoria	Serie: 7	Foglio: 7	Particella: 1071	Protocollo n. NA0176568	dal 22/05/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Napoli

Data: 01/06/2018 - n. T276075 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

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



MODULARIO
f. og. rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIFE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASORIA via S. SALVATORE civ.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STESSA DITTA

STESSA
DITA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STESSA DATA

ASTE
GIUDIZIARIE.  **ORIENTAMENTO**



SCALA DI

Dichiarazione di N.C.

Compilata dall'ING. SPERANDEO...

Tutto assieme e come:

VINCENTO

DOTT. ING.
 SPERANZO VINCENTO
 RICEVUTO ALL' AGENZIA
 GENC 71 POLA 5135

RESERVATO ALL'UFFICIO

2126

12 MAY 1999

Ultima Deminormia in nazione

Data presentazione: 17/11/1994 - Data: 17/11/2017 - n. T: 26577 - Richiedente: FR - FNC71P01A512S

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1071 98 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Trattasi di lastrico solare corrispondente al piano 5° di un corpo di fabbrica di forma rettangolare con 4 corpi scala. Questo edificio fa parte insieme ad un altro corpo di fabbrica di un unico parco con ingresso da via Pasquale Tignola, anche se nelle planimetrie e nelle visure catastali risulta via S. Salvatore probabilmente per variazioni nel corso del tempo della toponomastica. Non è stato possibile accedere alla copertura per cui si fa riferimento alle foto aeree. Da queste risulta che il terrazzo sia utilizzato e che a ridosso della cassa scale sia stato realizzato un piccolo manufatto chiuso di cui però non si conoscono le dimensioni precise, probabilmente circa 25 mq. La superficie complessiva del lastrico solare è di circa 120 mq

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al sig. xxx xxx giusto atto del Notaio Leopoldo Chiari di Afragola in data 10/01/1996 rep. 162021 con cui la società BO.FI. costruzioni srl ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto.

TITOLI AUTORIZZATIVI

L'immobile è stato realizzato in virtù di una concessione edilizia la n. 369 del 1993 rilasciata alla BO.FI. costruzioni srl con la quale veniva rilasciata la concessione per la realizzazione di un fabbricato con destinazione terziaria composto da un unico piano cantinato con sovrastanti due corpi di fabbrica ognuno composto da piano rialzato più quattro piani superiori. Dai grafici in possesso del comune di Casoria non è stato possibile trovare la pianta delle coperture, ma dalle sezioni e dai prospetti sembra evidente che al piano delle coperture non fosse stato previsto niente se non i vani tecnici dei corpi scala.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso gli immobili non hanno rendita catastale pertanto non è possibile determinare tale valore.

Valore di mercato



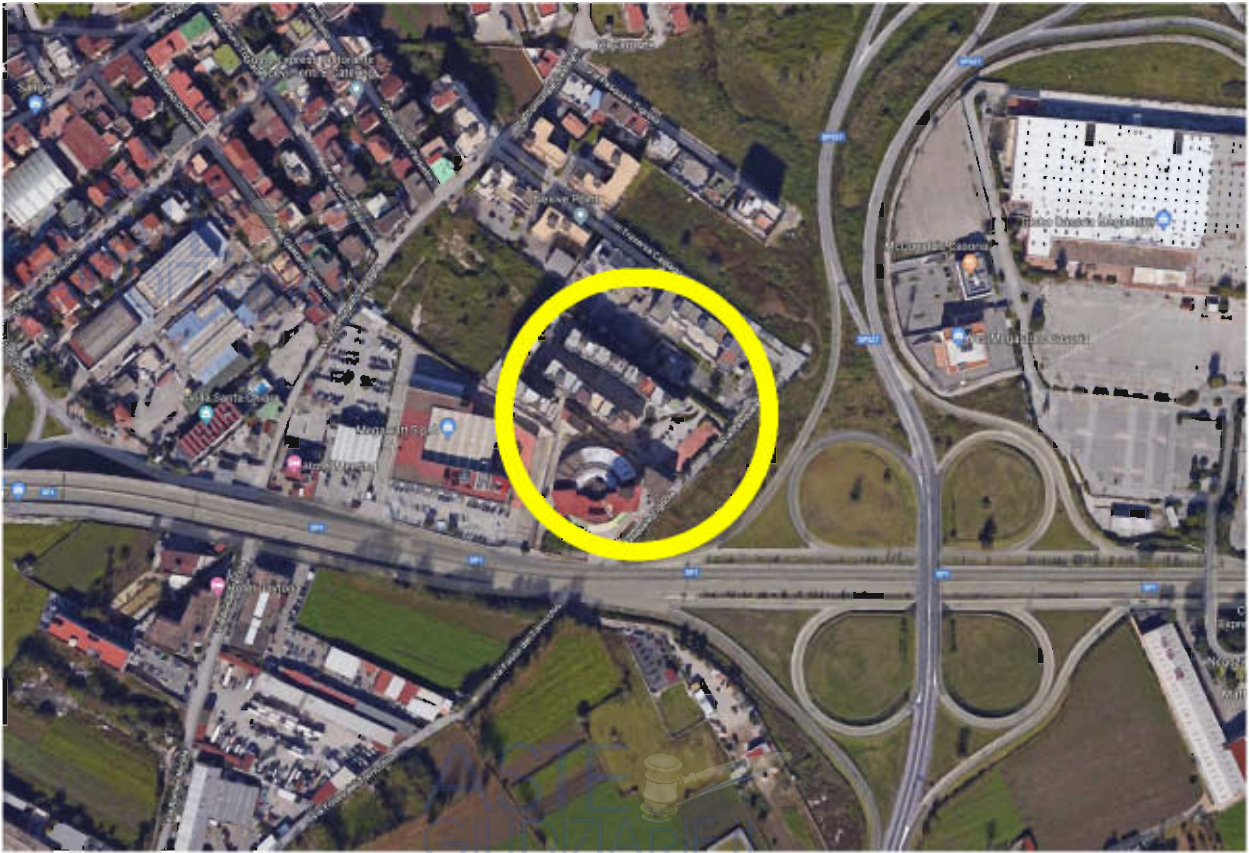
Risulta difficile determinare il valore di mercato di un lastrico solare che non ha una vera e propria fascia di mercato di riferimento. Un interesse per un lastrico solare potrebbe esserci probabilmente solo da parte del proprietario del piano sottostante che acquistandolo potrebbe eventualmente ricavarne un vantaggio ed utilizzarlo come terrazzo esclusivo eventualmente mettendolo in comunicazione con una scala interna che dovrebbe essere considerata solo come volume tecnico non essendo possibile realizzare alcun aumento di volumetria. Pertanto se una abitazione in questa zona ha un valore che oscilla tra 830 e 1.250 €/mq per quelle di tipo economico e tra i 1.200 e 1.800€/mq per le altre, ipotizzando un valore di 1.000€/mq per la abitazione, un relativo terrazzo varrebbe circa $\frac{1}{4}$ e pertanto 250€/mq che per la superficie di 120 mq corrisponderebbe ad un valore di 30.000 €

Valore di mercato = 30.000 € (TRENTAMILA /00 €)



LOTTO 9 :

CASORIA (NA) – VIA San Salvatore (in realtà via Pasquale Tignola)



LASTRICO SOLARE

Dati catastali : F. 7 P.IIa 1071 sub 107 Piano 5 int 12 cat. F/5

Proprietà : 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

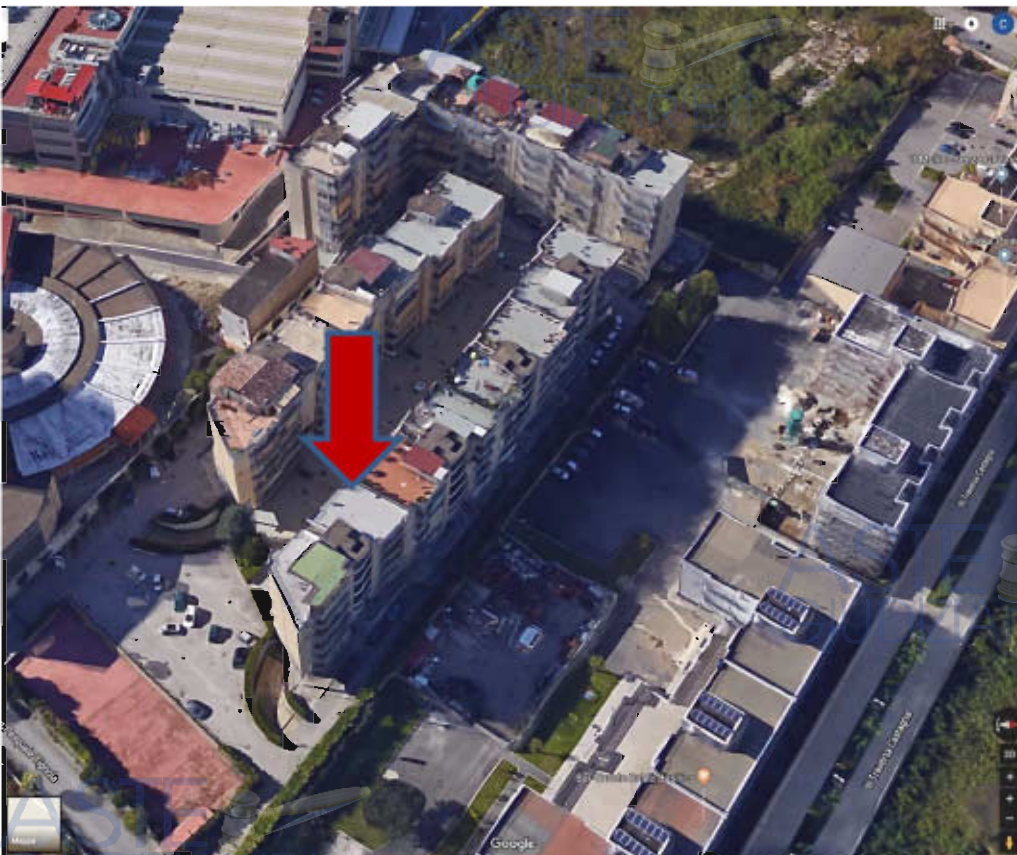
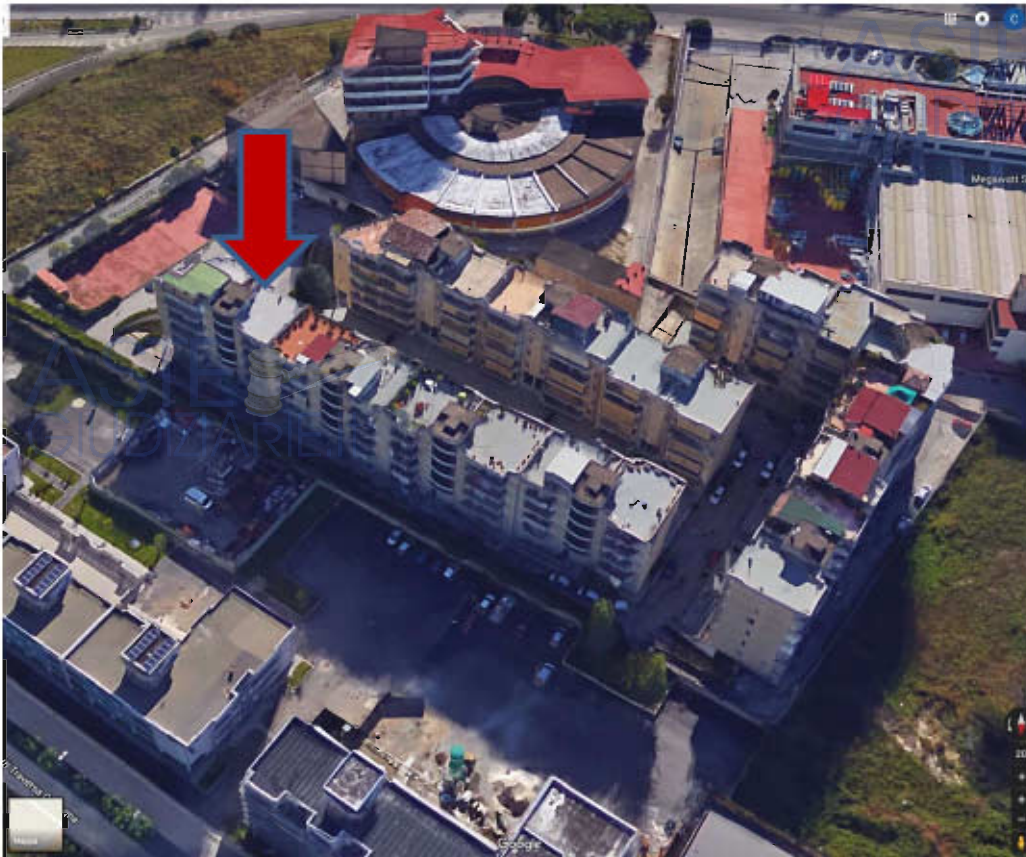
ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

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

RILIEVO FOTOGRAFICO :



PIANO 4 SCALA G (sub 107)



GIUDIZIARIE.IT

ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

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



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

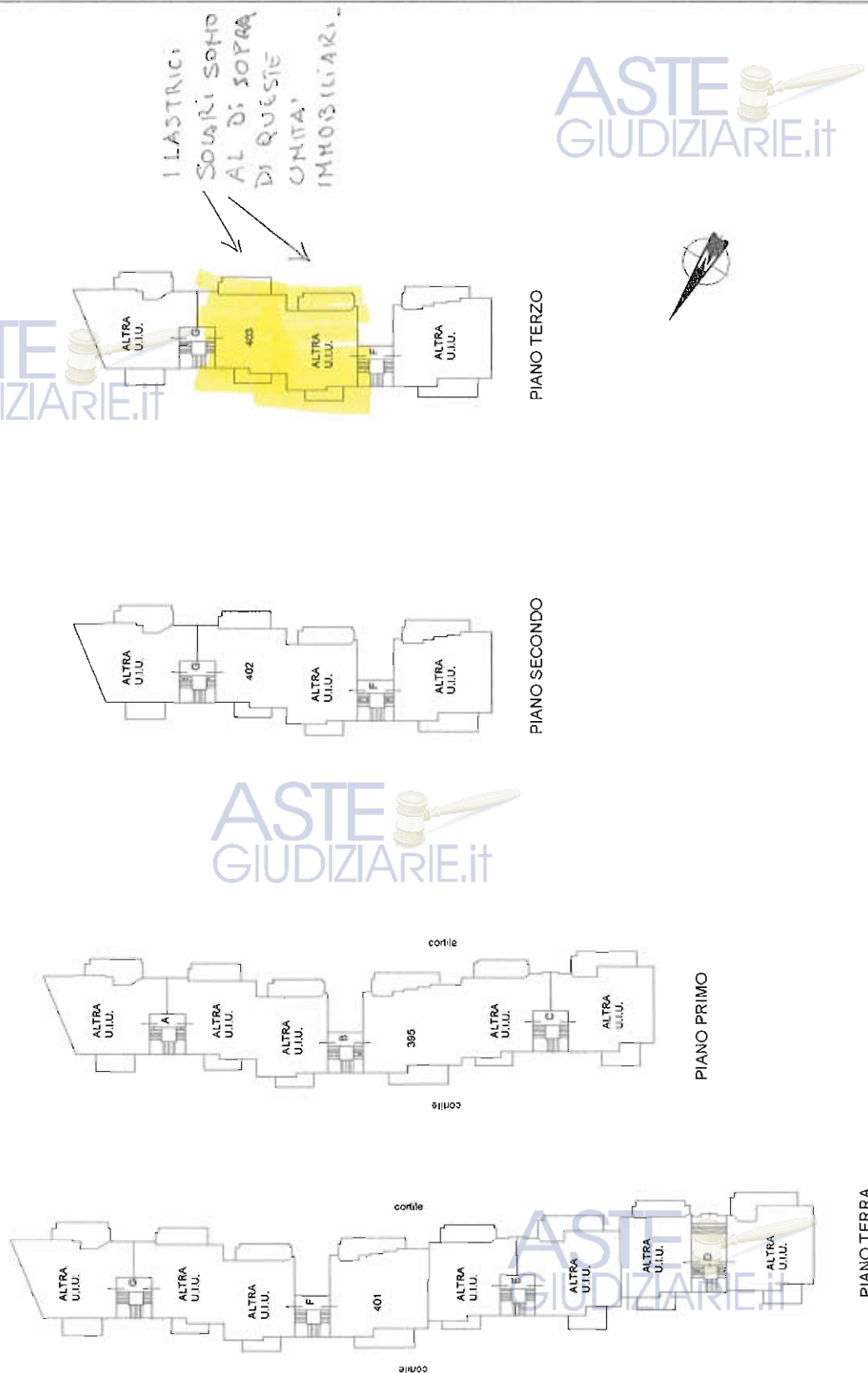


ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

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

ELABORATO PLANIMETRICO		Completato da: Russo Giovanni	Isritto all'albo: Geometri	Prov. Napoli	N. 4660
Comune di Casoria	Sezione: 7	Foglio: 7	Particella: 1071	Protocollo n. NAO176568	del 22/05/2017
Dimostrazione grafica dei subaltri		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Napoli



MODULARIO
Fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
500

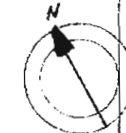
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASORIA via S. SALVATORE civ.

STESSA DITTA

STESSA
DITTA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Compilata dall' ING. SPERANDEO

(Titolo, cognome e nome)

VINCENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA



DESCRIZIONE

Trattasi di lastrico solare corrispondente al piano 5° di un corpo di fabbrica di forma rettangolare con 4 corpi scala. Questo edificio fa parte insieme ad un altro corpo di fabbrica di un unico parco con ingresso da via Pasquale Tignola, anche se nelle planimetrie e nelle visure catastali risulta via S. Salvatore probabilmente per variazioni nel corso del tempo della toponomastica. Non è stato possibile accedere alla copertura per cui si fa riferimento alle foto aeree. Da queste risulta che il terrazzo sia utilizzato e che a ridosso della cassa scale sia stato realizzato un piccolo manufatto chiuso di cui però non si conoscono le dimensioni precise, probabilmente circa 25 mq. La superficie complessiva del lastrico solare è di circa 120 mq

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al sig. xxx xxx giusto atto del Notaio Leopoldo Chiari di Afragola in data 10/01/1996 rep. 162021 con cui la società BO.FI. costruzioni srl ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto.

TITOLI AUTORIZZATIVI

L'immobile è stato realizzato in virtù di una concessione edilizia la n. 369 del 1993 rilasciata alla BO.FI. costruzioni srl con la quale veniva rilasciata la concessione per la realizzazione di un fabbricato con destinazione terziaria composto da un unico piano cantinato con sovrastanti due corpi di fabbrica ognuno composto da piano rialzato più quattro piani superiori. Dai grafici in possesso del comune di Casoria non è stato possibile trovare la pianta delle coperture, ma dalle sezioni e dai prospetti sembra evidente che al piano delle coperture non fosse stato previsto niente se non i vani tecnici dei corpi scala.

STIMA

Valore fiscale

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In questo caso gli immobili non hanno rendita catastale pertanto non è possibile determinare tale valore.

Valore di mercato

ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

Risulta difficile determinare il valore di mercato di un lastrico solare che non ha una vera e propria fascia di mercato di riferimento. Un interesse per un lastrico solare potrebbe esserci probabilmente solo da parte del proprietario del piano sottostante che acquistandolo potrebbe eventualmente ricavarne un vantaggio ed utilizzarlo come terrazzo esclusivo eventualmente mettendolo in comunicazione con una scala interna che dovrebbe essere considerata solo come volume tecnico non essendo possibile realizzare alcun aumento di volumetria. Pertanto se una abitazione in questa zona ha un valore che oscilla tra 830 e 1.250 €/mq per quelle di tipo economico e tra i 1.200 e 1.800€/mq per le altre, ipotizzando un valore di 1.000€/mq per la abitazione, un relativo terrazzo varrebbe circa $\frac{1}{4}$ e pertanto 250€/mq che per la superficie di 120 mq corrisponderebbe ad un valore di 30.000 €

Valore di mercato = 30.000 € (TRENTAMILA /00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

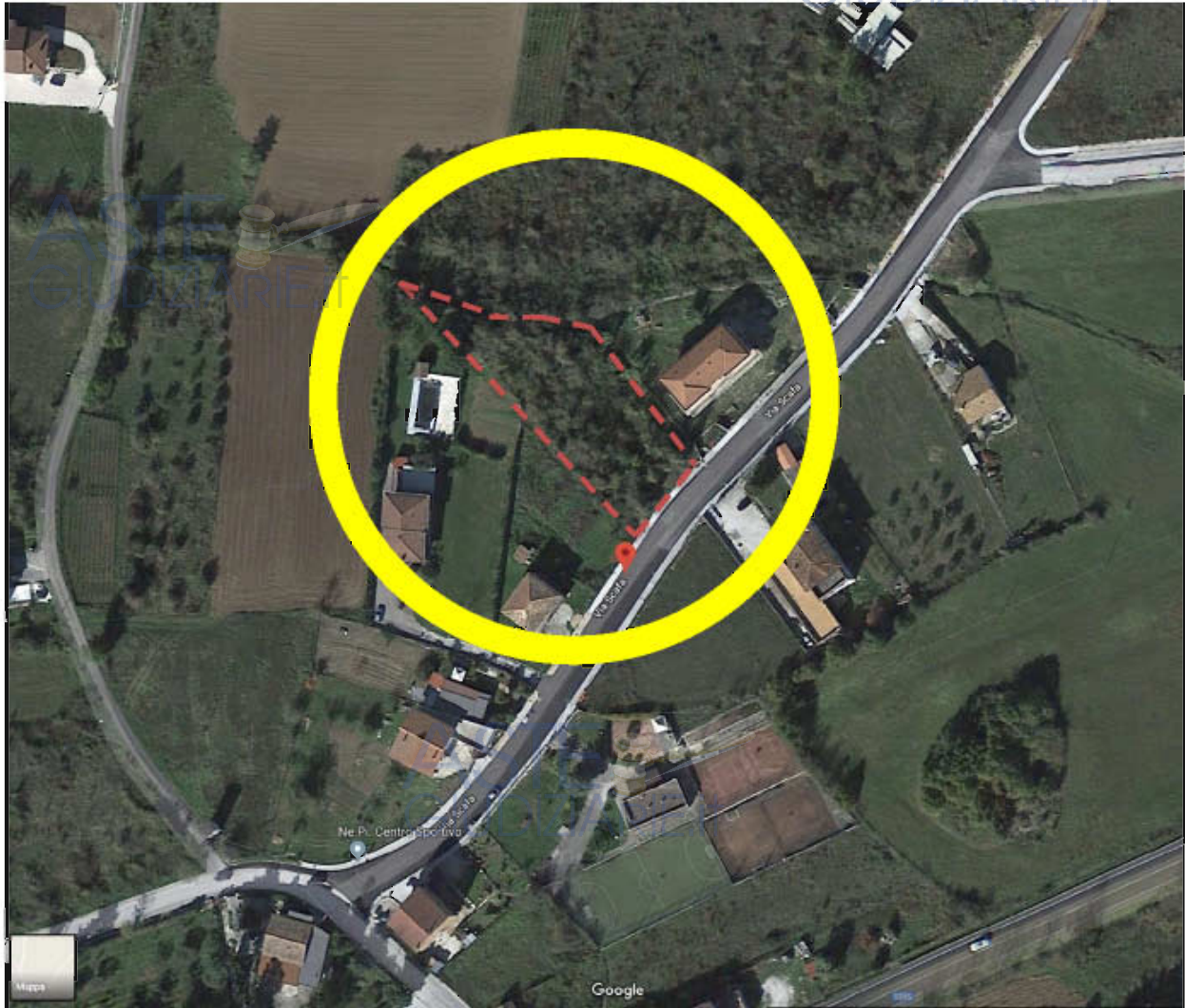
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 10 :

MACCHIA D'ISERNIA (IS) – VIA SCAFA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TERRENO

Dati catastali :

F. 17 p.IIa 603 cl. U consistenza 2.290 mq, Reddito dominicale 19,51€ Reddito agrario 14,19 €

F. 17 p.IIa 604 cl. U consistenza 60 mq, Reddito dominicale 0,51€ Reddito agrario 0,35 €

Proprietà in quota a G. XXX ½

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

RILIEVO FOTOGRAFICO :





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611



VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

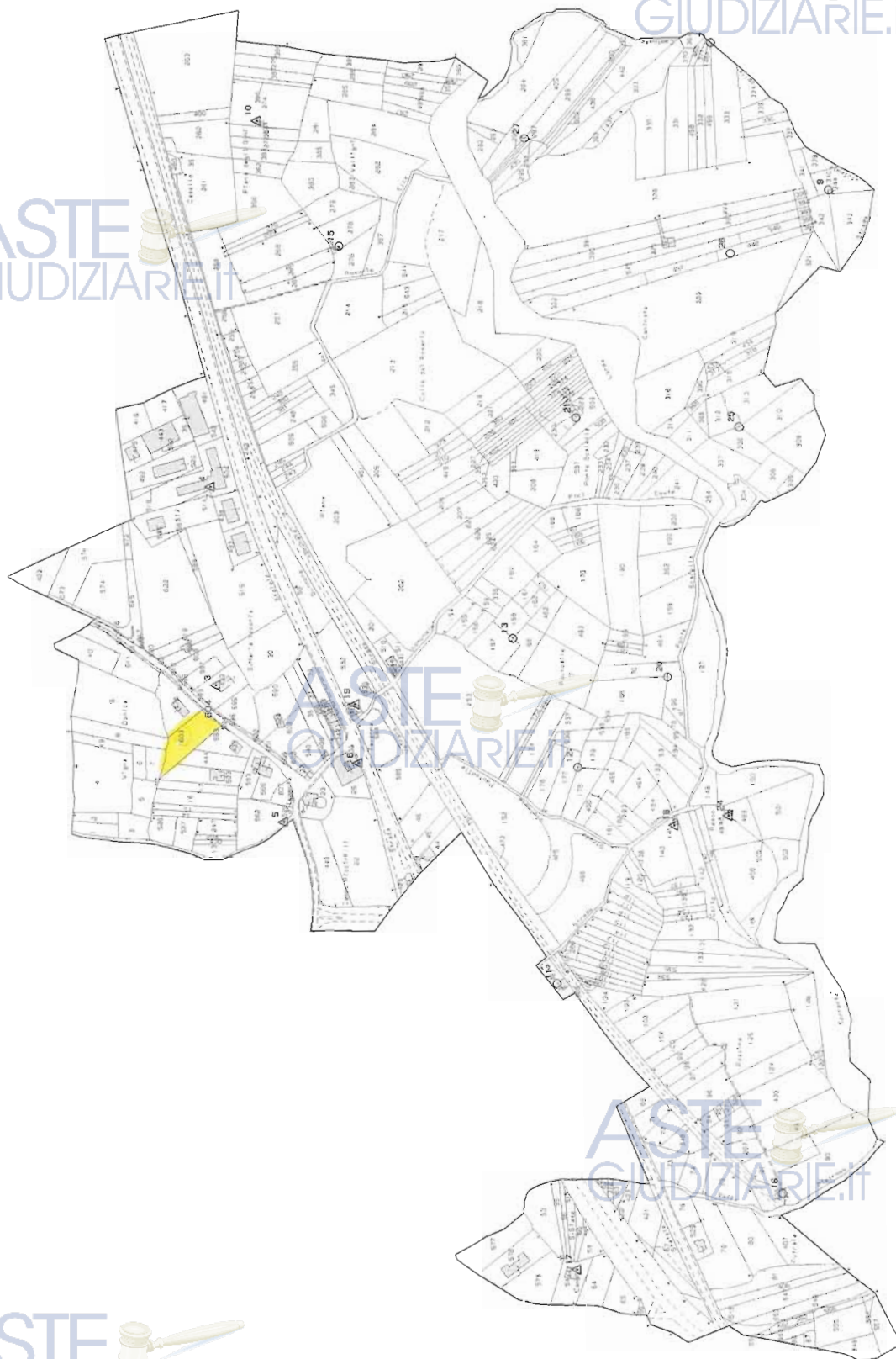
ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N=10000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Direzione Provinciale di Isernia Ufficio Provinciale Territorio - Direttore VINCENZO DELL'COLLI Vis. tel. esente per fini istituzionali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 Particella: 603

Comune: MACCHIA D'ISERNIA
Foglio: 17

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

9-Nov-2016 8:7.9
Prot. n. 724809/2016

RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STIMA

DESCRIZIONE

Il terreno si affaccia su via Scafa ed ha una forma trapezoidale. La superficie è di circa 2.290 mq, ed ha un fronte stradale di 29,50 ml . Per poter eseguire una stima si è richiesto un certificato di destinazione urbanistica presso il comune di Macchia d'Isernia che è stato rilasciato in data 09/11/2018 (vedi allegato 01) in base al quale risulta che il terreno ricade in zona "C" – Ambito urbano, zona residenziale di completamento ed espansione – secondo lo strumento urbanistico vivente e cioè il PRG approvato con delibera n.107 del 17/04/2008. I parametri urbanistici per quest'area sono i seguenti : tipologie ammesse case in linea, uni-bifamiliari e a schiera ; numero di piani fuori terra 3; H max 10,50ml ; distanza da confini m 5,00 ; distanza tra pareti finestrate m 10,00 ; rapporto di copertura <= 40%; lotto minimo edificabile mq 300; distanza dalle strade da ml 5,00 a 10,00 ; indice fondiario 1,2 mc/mq .

Per il terreno non risulta, dalla documentazione in possesso dell'ente comunale, nessun atto di asservimento e/o cessione di cubatura.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al sig. xxx xxx giusto atto del Notaio Roberto Chiari di Napoli rep. N. 16218 del 9/7/2007 con il quale [redacted] ed i [redacted]

[redacted] hanno venduto al suddetto la quota pari ½ dell'immobile in oggetto.

STIMA

Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato del bene utilizziamo prima un procedimento di stima diretto o sintetico e poi lo confronteremo con le indicazioni del mercato locale. Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Il procedimento sintetico

- La formula per il calcolo è la seguente:

$$V_a = V_{mp} * I_a$$

- V_{mp} = valore di mercato post trasformazione
- I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

- dove $V_{mp} = V_e * I_f * S$

- V_e = valore di mercato dell'edificazione
- I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)
- S = superficie dell'area

In base a quanto previsto dal PRG sulla zona "C" è possibile realizzare residenze private con un indice fondiario di 1,20 mc/mq, e quindi un volume di 2.748 mc.

A tale volume corrisponderebbe una superficie complessiva di circa 916 mq che corrisponde anche con il rapporto max di copertura realizzabile.

Il valore commerciale per le residenze della zona oscilla tra 600 e 800 €/mq. Consideriamo un valore medio alto di 750 €/mq avremo :

$$V_{mp} = 750 \text{ €/mq} \times 916 \text{ mq} = 687.000 \text{ €}$$

Considerando come incidenza area $I_a = 15\%$

Il valore di mercato dell'area edificabile sarà :

$$V_a = 687.000 \text{ €} \times 15\% = 103.050 \text{ €}$$

Da indagini di mercato effettuate sul posto si è rilevato che in quest'area il valore di un terreno edificabile oscilla tra 28 e 30€/mq. Essendo la superficie complessiva del terreno di 2.290 mq avremo :

$$V_a = 28 \text{ €/mq} \times 2.290 \text{ mq} = 64.120 \text{ €}$$

Si ritiene di poter considerare come valore di mercato del terreno un valore medio pari a 84.000/00 €, per cui essendo il sig. xxx xxx proprietario del 50% si ha :

Valore di mercato in quota a G. XXX = 42.000 € (QUARANTADUEMILA /00 €)

LOTTO 10 ALLEGATI:

1. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



ARCH. FARINARO FRANCESCO via Giotto 87, 81031 – Aversa (CE) tel. 081 8901606 p.iva 02624940611



COMUNE DI MACCHIA D'ISERNIA

PROV. DI ISERNIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sportello Unico per l'Edilizia

Sezione: Edilizia Privata

Reg. n. 35/'18
Prot. n. 4949/r

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

A richiesta del signor Francesco Arch. Farinaro CTU c/o Tribunale di Napoli Nord;
Visto il catasto incendi istituito con D.G.C. n. 31 del 04/04/2008;
Visto l'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
Visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che i terreni distinti al catasto di questo Comune, sotto riportati, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

FOGLI	Particelle	Z.T.O.
17	603 e 604	"C" – Ambito urbano di completamento ed espansione

Prescrizioni: - Zona "C" – Ambito Urbano Zona Residenziale di Completamento ed Espansione -
In questa zona valgono I seguenti parametri urbanistici: tipologie ammesse case in linea, unifamiliari e a schiera; numero piani f.t.: 3; Hmax 10,50; distanza da confini: m 5,00; distanza tra pareti finestrate m 10,00; rapporto copertura $\leq 40\%$; lotto minimo edificabile mq 300; distanza dalle strade: da m 5,00 a m. 10,00. Indice fondiario 1,20 mc/mq.

Strumento Urbanistico in vigore: Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione C. R. n. 101 del 17/04/2008.

Per i terreni oggetto del presente certificato non risulta, dalla documentazione in possesso di questo Sportello, atti di asservimento e/o cessioni di cubatura.

Il territorio comunale, per l'intero, è interessato dalla normativa prevista dal Piano Territoriale Paesistico Ambientale di Area Vasta, n. 7 – Mainarde e Valle dell'Alto Volturno.

L'intero territorio comunale è, altresì, sottoposto alla normativa sismica.

Si rilascia il presente, a richiesta di parte, in carta libera, per uso amministrativo.-

Addi, 09/11/2018

Il Funzionario responsabile
Geom. Cosmo Ricci

CR
35/Farinaro F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Largo Elena n.1 – 86070 MACCHIA D'ISERNIA (IS)
Tel. 0865/55130 - Fax. 0865/55220 – e-mail: comune.macchia@virgilio.it
C.F.-P.Iva n° 00069850949

RIEPILOGO SINTETICO DEI VALORI DEI BENI OGGETTO DI STIMA IN QUOTA PARTE INTESTATI A xxx xxx .

1. LOTTO 1 – AFRAGOLA (NA) - via Plebiscito 61

- a. **ABITAZIONE PIANO T-S1** : F. 21 p.lla 1458 sub 3 piano T- S1 cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani rendita 278,89 € **VALORE DI MERCATO = 67.000/00 € (sessantasettemila/00)**
- b. **TETTOIA** : F. 21 p.lla 1458 sub 2 piano T cat. c/7 classe 2 consistenza 344 mq rendita 213,19€ **VALORE DI MERCATO = 40.000/00 € (quarantamila/00)**
- c. **ABITAZIONE PIANO 1** : F. 21 p.lla 1458 sub 1 piano 1 cat. A/2 classe 4 consistenza 6 vani rendita 325,37€ **VALORE DI MERCATO = 64.000/00 (sessantaquattromila/00)**

2. LOTTO 2 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio 21

- a. **ABITAZIONE** : F. 13 P.LLA 1642 sub 88 Piano 4 int. 10 Cat. A/2 cl. 5 consistenza 5,5 vani rendita 355,06 € **VALORE DI MERCATO = 160.000€ (CENTOSESANTAMILA /00)**
- b. **BOX** : F. 13 p.lla 1642 sub 185 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 18mq, rendita 30,68€ **VALORE DI MERCATO = 20.000€ (VENTIMILA /00)**

3. LOTTO 3 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio 21

BOX : F. 13 p.lla 1642 sub 133 piano S1 – cat C/6 cl. 2 consistenza 29mq, rendita 49,42€ **VALORE DI MERCATO = 31.000€ (TRENTUNOMILA /00)**

4. LOTTO 4 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio

LOCALE COMMERCIALE : F.13 P.LLA 1642 Sub 13 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 3 consistenza 431 mq rendita 3.116,30 € **VALORE DI MERCATO = 450.000 € (QUATTROCENTOCINQUANTAMILA /00)**

5. LOTTO 5 – AFRAGOLA (NA) – viale S. Antonio

LOCALE COMMERCIALE : F.13 P.LLA 1642 Sub 14 PIANO T-S1 - cat. C/1 cl. 4 consistenza 110 mq rendita 926,01 € **VALORE DI MERCATO = 100.000 € (CENTOMILA /00)**

6. LOTTO 6 – AFRAGOLA (NA) – via Firenze

- a. **TERRENO** : F. 13 P.lla 1610 cl. 1 consistenza 4.836 mq Reddito dominicale 102,40 € Reddito agrario 34,97 € **Valore di mercato = 96.720 € (NOVANTASEIMISASETTECENTOVENTI /00 €)**
- b. **TERRENO** : F 13 P.lla 1346 cl 1 consistenza 474 mq Reddito dominicale 15,59 € reddito agrario 3,67 € (**NON STIMATO IN QUANTO NON DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA**)

7. LOTTO 7 – CASORIA (NA) – via Pimentel Fonseca Eleonora n. 28

- a. **CANTINATO** : F. 3 P.Illa 1036 sub 6 Piano S1 Cat. C/6 Cl. 4 consistenza 189 mq rendita 507,57 € **VALORE DI MERCATO IN QUOTA A G. XXX = 35.000€**
(TRENTACINQUEMILA /00)
- b. **ABITAZIONE** : F. 3 P.Illa 1036 sub 1 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 8 vani rendita 681,72 € **Valore di mercato in quota a G. XXX = 105.000€ (CENTOCINQUEMILA /00 €)**
- c. **ABITAZIONE** : F. 3 P.Illa 1036 sub 2 Piano T Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € **Valore di mercato in quota a G. XXX = 101.000 € (CENTOUNOMILA /00 €)**
- d. **ABITAZIONE** : F. 3 P.Illa 1036 sub 3 Piano 1 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € **Valore di mercato in quota a G. XXX = 67.500 €**
(SESSANTASETTEMILACINQUECENTO /00 €)
- e. **ABITAZIONE** : F. 3 P.Illa 1036 sub 4 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € (**ACCORPATO AL SUCCESSIVO IMMOBILE**)
- f. **ABITAZIONE** : F. 3 P.Illa 1036 sub 5 Piano 2 Cat. A/2 Cl. 6 consistenza 5 vani rendita 426,08 € (e-f) : **Valore di mercato in quota a G. XXX = 148.500 €**
(CENTOQUARANTOTTOMILACINQUECENTO /00 €)
8. **LOTTO 8 – CASORIA (NA) – via San Salvatore** LASTRICO SOLARE : F. 7 P.Illa 1071 sub 94 Piano 5 int 11 cat. F/5 **Valore di mercato = 30.000 € (TRENTAMILA /00 €)**
9. **LOTTO 9 – CASORIA (NA) – via San Salvatore** LASTRICO SOLARE : F. 7 P.Illa 1071 sub 107 Piano 5 int 12 cat. F/5 **Valore di mercato = 30.000 € (TRENTAMILA /00 €)**
10. **LOTTO 10 – MACCHIA D’ISERNIA (IS) – via Scafa**
- A. **TERRENO** : F. 17 p.Illa 603 cl. U consistenza 2.290 mq, Reddito dominicale 19,51€ Reddito agrario 14,19 € **VALORE DI MERCATO IN QUOTA A G. XXX = 42.000 €**
(QUARANTADUEMILA /00 €)
- b. **TERRENO** : F. 17 p.Illa 604 cl. U consistenza 60 mq, Reddito dominicale 0,51€ Reddito agrario 0,35 € (PORZIONE DELLA PARTICELLA ORIGINARIA STACCATA PER LA REALIZZAZIONE DELLA STRADA , QUINDI NON STIMATA)

TOTALE VALORE DI MERCATO DEI BENI INTESTATI IN QUOTA PARTE A G. XXX
1.523.720/00 (UNMILIONECINQUECENTOVENTITREMILASETTECENTOVENTI/00)

In fede

Il CTU Arch. **Francesco Farinaro**