

COPIA CARTACEA
DI CORTESIA

PER IL G.E.

STUDIO TECNICO ARCHITETTO WLADIMIRO SALTELLI

DEL 16/09/2016.

TRIBUNALE ORDINARIO NAPOLI

Giudice Attanasio Antonio
RG 1342/2013

Rito: Esecuzione Immobiliare

Parti

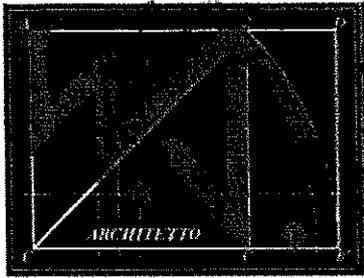
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CTU arch. Wladimiro Saltelli





Arch. Wladimiro Saltelli

80016 - Marano di Napoli (Na)
Tel./Fax

P. Lu



PERIZIA di CTU

OGGETTO: Esecuzione immobiliare.

1. Premessa

Il sottoscritto architetto Wladimiro Saltelli, [redacted] con studio professionale sito in [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al N° [redacted] a seguito di Posta Certificata [redacted] mediante la quale, il Tribunale di Napoli, notificava ai sensi del D.L. 179/2012 la nomina di C.T.U. per l'incarico di tipo "Perizia Immobiliare" in data [redacted]

Il giorno 10/12/2015 il sottoscritto prestava giuramento dinnanzi all'Illustrissimo Giudicante che disponeva: *(Quesito del Giudice) "dispone che il CTU adempia preliminarmente alla verifica proprietaria di cui all'ordinanza del 24/03/2015 e rinvia al 25/02/2016"*

Udienza del 24/03/2015

il GE, rilevato che il rogito [redacted] non è con [redacted] ma con [redacted] che, inoltre, risulta acquisito al patrimonio Comunale il 2° piano e l'area di risulta, *fissa la comparizione delle parti ex art. 485 C.P.C. per il 28/05/2015*

Udienza del 28/05/2015

È presente per il creditore procedente, [redacted], e per delega dell'avv. [redacted] la quale esibisce il verbale di assemblea straordinario del 04/01/2008 con atto a rogito del Notaio [redacted] N° REPERTORIO [redacted] e rac [redacted] qualora il GE lo ritenga necessario sarà depositato agli atti di causa. Quanto alla particella 219-pon foglio 9 non censito, acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune [redacted] rileva che detta particella non è stata oggetto di pignoramento e quindi della odierna procedura esecutiva immobiliare; il creditore procedente ha pignorato esclusivamente il cespite identificato catastalmente al foglio 9 sez. PON particella 219 sub 4 così come da istanza di vendita depositata in data 29/11/2013. Al fine di dirimere la questione inerente alla particella 219 [redacted] non censito, [redacted] chiede al GE un rinvio al fine di interloquire con la cliente sulla possibilità di richiedere la nomina di un CTU.

Udienza del 25/02/2016

È presente per [redacted] e per delega dell'avv. [redacted] de Rosa, la quale prende atto dell'avvenuto deposito dell'elaborato peritale da parte del CTU in data 23/02/2016 mediante deposito telematico. È altresì presente il CTU Arch. Saltelli Wladimiro.

Il GE rinvia ex art. 569 c.p.c. e 591 bis c.p.c. al 23/06/2016 con deposito della relazione cui edotto il CTU presente:

Il giorno 20/05/2016 veniva inoltrata un'istanza di proroga del deposito della relazione peritale con atto telematico del 24/05/2016 rinviando di altri 90 giorni per il deposito della relazione peritale. Inoltre fissava l'udienza per il 13/10/2016;

INDIVIDUAZIONE fisica-catastale-giuridica dell'immobile

2. Espletamento del mandato

L [redacted] con atto di precetto, notificato il 12/06/2013, a seguito di Ricorso per decreto ingiuntivo del 09/05/2007, ai sig. [redacted]

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

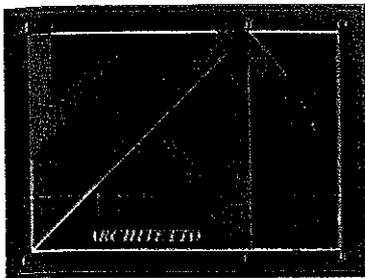
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli

80136 - NAPOLI (NA)



seguito poi da Atto di Pignoramento del [redacted] ha sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile di proprietà del solo [redacted] sito in Napoli alla via Cupa Molisso n. 14 e precisamente:

- **Appartamento distinto in C.F. sez. PON, al foglio 9, p.lla 1543 (ex 219) sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, piano 1, int. 1, R.C. € 721,75.**

Con istanza di vendita immobiliare del 19/11/2013 si chiedeva al GE la disposizione di vendita degli immobili indicati e cioè:

- **Appartamento distinto in C.F. sez. PON, al foglio 9, p.lla 1543 (ex 219) sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, piano 1, int. 1, R.C. € 721,75.**

Dopo aver effettuato la ricerca storica effettuata il 05/02/2016 nelle banche dati catastali risulta che l'immobile identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. Pon, Foglio 9, Particella (219) subalterno 4 - Via Cupa Molisso n. 14, piano 1, interno 1 - con proprietà per 1000/1000 [redacted]

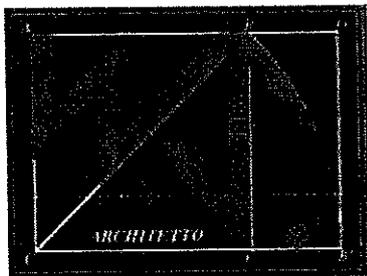
[redacted] proveniente da impianto meccanografico del 30/06/1987 (cfr. allegato 1) risulta essere stato soppresso dal 14/03/2011 e che tale soppressione ha generato l'immobile Sez. Pon, Foglio 9, particella 1543, subalterno 4 e che come causale nel riquadro "DATI DERIVANTI DA" veniva riportata la dicitura "variazione del 14/03/2011 n. 34580.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo NA0267829) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO";

Dalla visura storica effettuata il 05/02/2016 sull'immobile identificato al N.C.E.U. di Napoli alla Sez. PON, Foglio 9, particella 1543, subalterno 4, Cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale pari a 146 mq, con R.C. € 721,75 sita in via Cupa Molisso n. 14, piano 1, interno 1, di proprietà per 1000/1000 del sig. [redacted] nato a Napoli [redacted] ove nelle annotazioni si riporta la dicitura "di immobile: sostituisce il sub 4 del mappale 219 per duplicazione in mappa (cfr. Allegato 2).

Dalla visura si evince anche che il codice fiscale del proprietario non è Validato in Anagrafe Tributaria, probabilmente per il refuso che la visura stessa porta nella dicitura "nata il " riferendosi [redacted]

[redacted] questa anomalia non ha permesso al CTU di produrre la planimetria in modo telematico ma solo attraverso gli sportelli recandosi di persona all'Agenzia delle Entrate sede in Napoli.

Nelle banche dati catastali non è stato trovato nessun elemento in riferimento al lastrico solare dell'appartamento e quindi il lastrico solare stesso e l'ipotetico manufatto in sopraelevazione al primo piano non risulta censito.



Arch. Wladimiro Saltelli

e-mail



Dalla planimetria catastale, estratta [redacted] si evince come l'appartamento al piano 1, interno 1, avesse come identificativo catastale particella 219 sub 4 variato successivamente così come è attualmente e cioè particella 1543 sub 4 (cfr. Allegato 3);

A conferma di tutto quanto esposto in precedenza il giorno 05/02/2016 è stata effettuata una ricerca telematica alla Conservatoria per dati anagrafici a nom [redacted] stavolta con codice fiscale validato in anagrafe tributaria [redacted] dall'ispezione ipotecaria (cfr. Allegato 4) sono risultate n° 05 (cinque) formalità:

- a) Iscrizione contro del [redacted] - Ipoteca volontaria derivante da Concessione garanzia di mutuo su immobile Appartamento distinto in C.F. sez. PON, al foglio 9, p.lla 219 sub 4, vani 6,5, piano 1, int. 1, sito in via Cupa Molisso, 14 - con estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/07/2012 (cfr. Allegato 5);
- b) Iscrizione contro del [redacted] Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Appartamento distinto in C.F. sez. PON, al foglio 9, p.lla 219 sub 4, vani 6,5, piano 1, int. 1, sito in via Cupa Molisso, 14 - (cfr. Allegato 6);
- c) Trascrizione contro del [redacted] provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio del Comune di Napoli Lastrico Solare distinto in C.F. sez. PON, al foglio 9, p.lla 219 senza sub - piano 2, - (cfr. Allegato 7) dove nelle ulteriori informazioni della nota di trascrizione n° 3 della visura alla conservatoria viene citato " acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera abusiva e della sua area di sedime (corpo di fabbrica insistente sul lastrico solare sovrastante il primo piano (sub 4) occupante una superficie di mq. 130,00 x m. 3.00 di altezza ricadente nel N.C.E.U. di Napoli alla P.lla 219 - PON/9 NON CENSITO, di proprietà [redacted] giusta trascrizione n. [redacted] Atto di Donazione per [redacted] virtù del Dispositivo Dirigenziale di Acquisizione n. 281 del 29/07/2010, notificato alla parte il 05/08/2010
- d) Trascrizione contro del [redacted] compravendita - immobile Locale Commerciale distinto in C.F. sez. PON, al foglio 9, p.lla 1543 sub 2, categoria C1, piano terra, sito in via Cupa Molisso, 14 - (cfr. Allegato 8);
- e) Trascrizione contro del [redacted] - Verbale di Pignoramento immobili - Appartamento distinto in C.F. sez. PON, al foglio 9, p.lla 1543 sub 4, vani 6,5, piano 1, int. 1, sito in via Cupa Molisso, 14 - dove si riporta anche l'identificativo dell'immobile nella formalità precedente e cioè la particella 219 (cfr. Allegato 9)

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

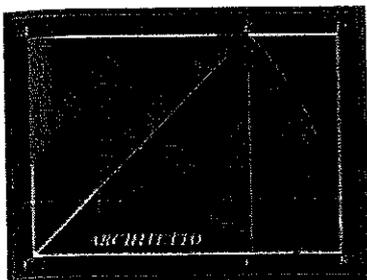
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali - Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli



Per l'individuazione dell'immobile il sottoscritto ha effettuato una ricerca sugli estratti di mappa catastale ed ha prodotto una VAX (estratto di mappa catastale) (cfr. Allegato 10) nella quale si evidenzia il numero della particella 1543. Il foglio di riferimento è il 116 perché secondo il Prospetto di Corrispondenza tra nuova e precedente numerazione dei fogli di mappa del Comune di Napoli alla sez. Pon foglio 9 corrisponde l'attuale foglio 116.

3. Storico Catastale - Ipotecario

Il punto di partenza è l'impianto meccanografico del 30 giugno 1987, dove l'immobile in oggetto era identificato con Sez. PON, foglio 9, particella 219 e sub 4; variato in seguito tramite modifica identificativo dalla particella 219 alla particella 1543 (variazione n° 34580.1/2011). Tutti i passaggi degli intestati corrispondono perfettamente con lo storico delle visure ipotecarie infatti, dall'esame dei Registri Immobiliari di Napoli 1 al 05/02/2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà

[Redacted] Con atto di donazione per [Redacted] data [Redacted] [Redacted] donavano al [Redacted] l'appezzamento di terreno in

Napoli - Ponticelli contrada strada vicinale Molisso, identificato con la particella 219 del catasto terreni.

Inoltre il CTU si è recato il giorno 19/02/2016 in via Cupa Molisso, 14 per effettuare un sopralluogo presso il bene in oggetto ed effettuare anche un rilievo fotografico dello stato dei luoghi di seguito riportato:

DESCRIZIONE DEL BENE E DETERMINAZIONE DEL VALORE

4. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi degli esterni al 19/02/2016



Foto n° 01 - Immagine Volo reperita da Google Earth del bene in oggetto



Master Il Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

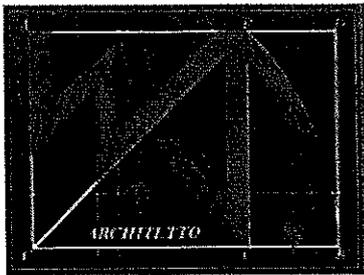
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli



Foto n° 02 – Prospetto del fabbricato dove si evince il piano terra con destinazione commerciale, il primo piano residenziale ed il secondo piano realizzato abusivamente ed acquisito al patrimonio comunale

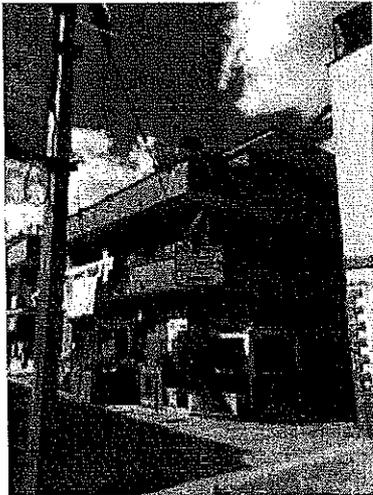


Foto n° 03 – Veduta prospettica da via Mario Palermo



Foto n° 04 – Veduta interno strada privata dove si evince il piano secondo con terrazzo antistante a copertura del piano primo.

5. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi degli interni al 26/05/2016

Solo in tale data è stato possibile effettuare l'accesso agli interni dell'abitazione in oggetto di cui si riporta il rilievo fotografico, in allegato sarà fornita apposita planimetria con l'inserimento dei coni ottici in riferimento alle foto scattate.



Foto n° 01 – Ingresso da Via Cupa Molisso

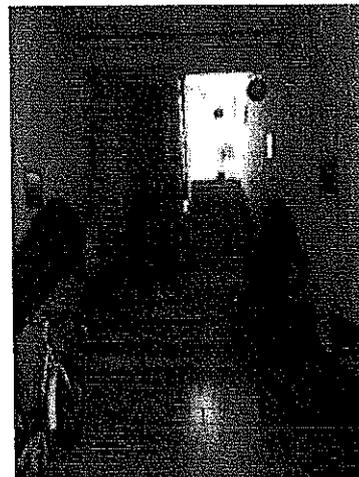
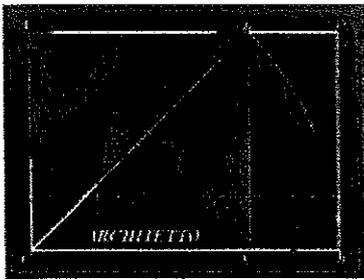


Foto n° 02 – Interno dell'androne scala



Arch. Wladimiro Saltelli



e-mail



Foto n° 03 – Ballatoio scala su primo piano



Foto n° 06 – Camino in cucina



Foto n° 04 – Ingresso dell'abitazione



Foto n° 07 – Bagno con doccia situato tra cucina e soggiorno

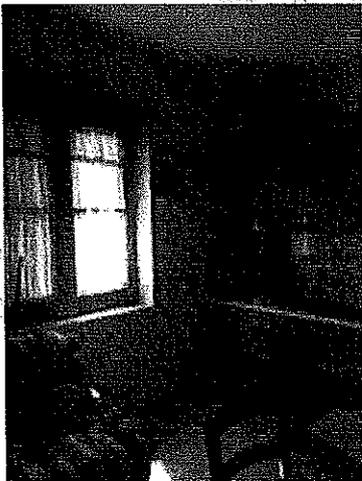


Foto n° 05 – Cucina



Foto n° 08 – Soggiorno

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

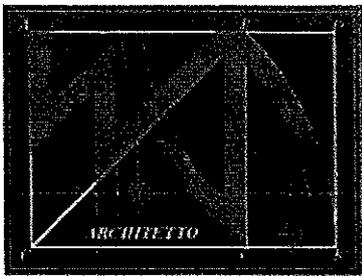
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli



e-mail



Foto n° 09 – Ingresso Soggiorno

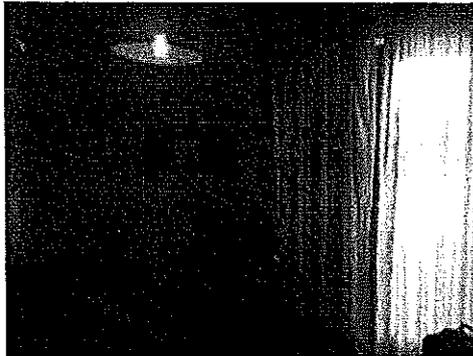


Foto n° 10 – Cameretta letto

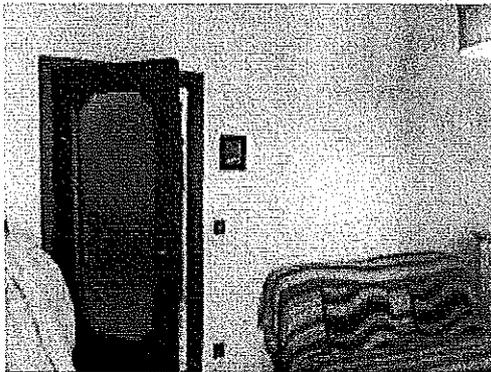


Foto n° 11 – Ingresso Cameretta letto



Foto n° 12 – Camera da letto matrimoniale



Foto n° 13 – Ripostiglio



Foto n° 14 – Wc con vasca



Foto n° 15 – Camera da letto ragazzi

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

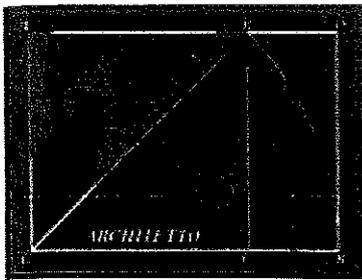
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli

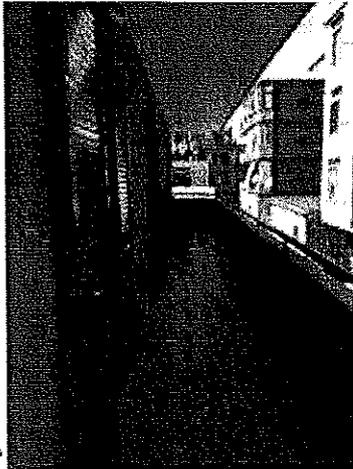


Foto n° 16 – Balcone su via Cupa Molisso

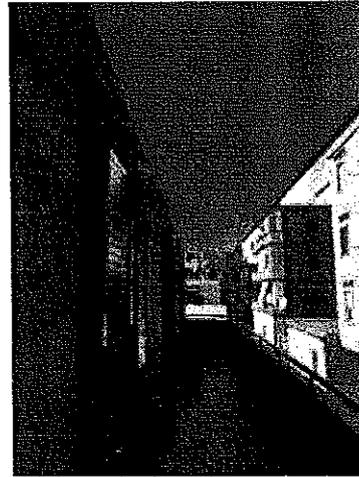


Foto n° 18 – Balcone lato cucina angolo lato via Cupa Molisso

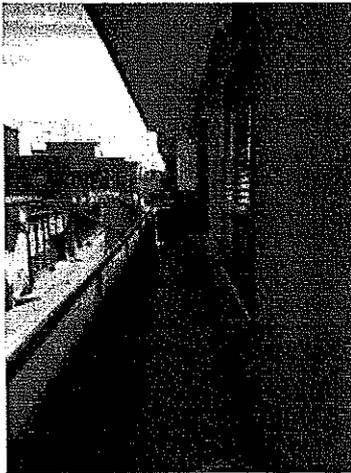


Foto n° 17 – Balcone lato cucina

L'immobile in oggetto è composto da un "ingresso/disimpegno" con una superficie netta interna pari a circa 12.28 mq con altezza netta interna pari a circa 2.94 m., che collega tutti gli ambienti delimitati nella planimetria dello stato dei luoghi. La descrizione seguirà partendo alla destra dell'ingresso dell'appartamento e proseguendo in senso antiorario, e quindi come primo ambiente si trova la "Cucina" con una superficie netta interna pari a circa 21.55 mq con altezza netta interna pari a circa 2.94 m. nell'ambiente sono presenti una finestra sulla parete lato sud ed un balcone sulla parete lato est. Nella cucina, pavimentata con gres porcellanato, è presente un camino nell'angolo sud est e una parete con rivestimento sul lato nord dove sono alloggiati tutti gli scarichi ed il carico per l'impianto cucina. Le tramezzature sono state realizzate in blocchi di lapillo da cm 8 opportunamente intonacate. In adiacenza alla cucina si trova il locale "WC 1" che presenta una superficie netta interna pari a circa 4.03 mq sempre con altezza netta interna pari a circa 2.94 m.

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

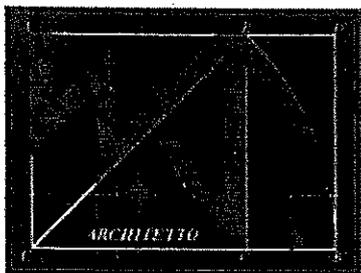
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli

e-mail



rispetto alla planimetria Catastale questo bagno differisce solo per la realizzazione sconfinando nel soggiorno del vano doccia, chiaramente senza alcuna modifica all'involucro esterno ma solo di diversa distribuzione degli spazi interni. Il wc risulta rivestito con gres porcellanato fino ad un'altezza di circa 2.10 m, è dotato di finestra per la corretta areazione dei locali e per la luce rispettando i criteri dei calcoli per il dimensionamento dei Vani/luce degli appartamenti. Di seguito, sempre in senso antiorario è ubicato il locale "Soggiorno" che ha una superficie netta interna pari a circa 17.57 mq sempre con altezza netta interna pari a circa 2.94 m. detto locale presenta una finestra sul lato est dell'appartamento e un balcone sul lato nord comunicante con balcone/terrazzino aggettante su via Cupa Molisso. Di seguito si trova la camera da "Letto 1" che presenta una superficie netta interna pari a circa 12.53 con altezza pari a circa 2.94. la stessa presenta un balcone sul lato nord sempre comunicante con balconata aggettante su Via Cupa Molisso. In adiacenza con lo stesso orientamento cardinale si trova la "Camera da letto matrimoniale" che presenta una superficie netta interna pari a circa 17.48 mq con altezza netta interna pari a circa 2.94 m. la stessa presenta sempre un balcone comunicante con balconata aggettante su Via Cupa Molisso. Di seguito si trova il locale "Ripostiglio" che non ha alcun tipo di finestra sia per la luce che per l'areazione. Lo stesso ha una superficie netta interna pari a circa 3.50 mq con altezza pari a 2.94 mq. Di seguito è posta la "camera da letto 3" che presenta una superficie netta interna pari a circa 19.92 mq sempre con altezza interna pari a circa 2.94 m. in ultimo compreso tra il vano scala e la camera da letto 3 si trova il "WC2" che presenta una superficie netta interna pari a circa 8.94 mq e sempre con altezza paria circa 2.94 m.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato conservativo e non presenta alcun segno di dissesto evidente tale da far ipotizzare una sofferenza strutturale del manufatto. Chiaramente solo da un'analisi espletata con indagini specifiche sarebbe possibile definire lo stato strutturale dell'immobile in oggetto. Si rimanda alle tavole grafiche in allegato per la consultazione analitica delle quote e delle dimensioni degli ambienti descritti sopra (Tavola Grafica 1, 2, 3 e 4).

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Per la stima del bene in oggetto si provvede a formare un unico lotto per determinare il valore venale.
LOTTO 1.

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

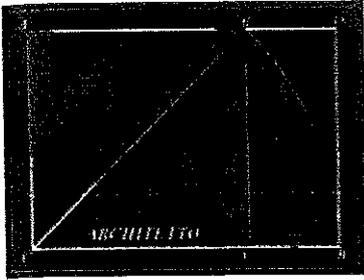
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli



Valutate la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona** a calcolare il valore medio di mercato.
2. A controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari **dell'Agenzia del Territorio;**
3. A controllare nuovamente i due risultati precedenti ed a confrontarli con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio la poca richiesta di appartamenti in zona a causa del degrado del contesto abitativo oppure la stretta vicinanza ad una strada a percorrimto veloce con eccessivo trambusto sia di giorno che di notte.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario esito di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale di redditi.

I dettagli di calcolo dei tre procedimenti saranno illustrati di seguito.

Stima sintetica dell'immobile

Attraverso le valutazioni elaborate dalle Agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel quartiere di Ponticelli e zone limitrofe.

A ciascuna delle seguenti agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica del quartiere Ponticelli con l'individuazione dell'ubicazione del lotto 1;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

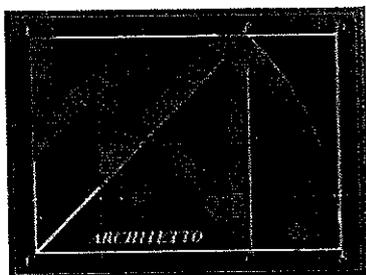
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. **Wladimiro Saltelli**



Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle quattro agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 4 Agenzie operanti nel quartiere di Ponticelli

Nome Agenzia: [redacted]
Indirizzo: [redacted]
* Valutazione: € 238.000,00
Tecnica di Valutazione: a corpo

Nome Agenzia: [redacted]
Indirizzo: [redacted]
Valutazione: € 222.000,00
Tecnica di Valutazione: a corpo

Nome Agenzia: [redacted]
Indirizzo: [redacted]
Valutazione: € 269.100,00
Tecnica di Valutazione: a corpo

Nome Agenzia: [redacted]
Indirizzo: [redacted]
Valutazione: € 193.200,00
Tecnica di Valutazione: a corpo

Si procede al calcolo della "Media" dei quattro valori reperiti sul mercato:

Il valore medio si ottiene sommando i quattro valori ottenuti e dividendoli per quattro la somma ottenuta.

$$V_m = (238.000,00 + 222.000,00 + 269.100,00 + 193.200,00) = € 922.300,00 / 4 = € 230.575,00$$

$$V_m = € 230.575,00$$

La valutazione di un bene, è funzione di parametri, ossia di unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto e costante col valore del bene stesso. Essi si dividono in tecnici ed economici: i primi esprimono la quantità fisica del bene, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per le stime dei fabbricati civili si usano i seguenti parametri:

- 1- Parametri Tecnici : mc – mq – e vano medio
- 2- Parametri economici : fitto e reddito

I diversi procedimenti di stima dei fabbricati civili, possono essere:

STIMA SINTETICA:

- 1- In base a parametri tecnici (€. Tot. / mc – €.Tot. / mq – €. Tot. / vano – ecc.)

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

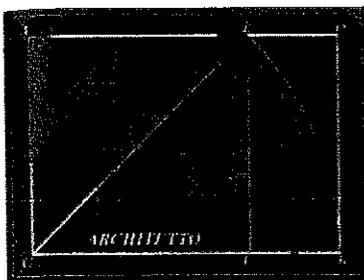
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli

Cell. 338.73.09.058



- 2- In base a parametri economici (Fitto e reddito presi come termini di confronto, in relazione ad altri fabbricati simili già compravenduti)
- 3- Ad impressione , detta anche a vista (confrontando il bene da stimare con altri già venduti presi come termini di confronto)

STIMA ANALITICA:

- 1- Per capitalizzazione dei redditi (cioè in base al bilancio economico dei redditi e delle spese)
- 2- A sito e cementi (sulla base di un dettagliato bilancio delle spese di demolizione e dei valori dei materiali e del suolo recuperabile).
- 3- A costo di costruzione o prezzo di costruzione (cioè in base ad un dettagliato conteggio delle spese , sviluppato secondo un computo metrico delle singole strutture e dei singoli materiali impiegati, lavori e prestazioni accessorie necessarie per la realizzazione del fabbricato).

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito [redacted] la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm (nel caso in oggetto sono pari a circa 30 cm), mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in Napoli, in stato conservativo normale, ubicate nella Fascia/zona Suburbana/Ponticelli Espansione recente, con codice di zona E44 oscilla tra un **valore min. di € 1.300,00 €/mq ed un valore max. di 1.950,00 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo discreti lo stato di conservazione dell'immobile, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'appartamento di quadratura media, quindi facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max.

ABITAZIONE: [€/mq 1.300,00 (min.) + €/mq 1.950,00 (max.)] / 2 = **€/mq 1.625,00**

Superficie Lorda = 138,00 mq
Balconi = 34,20 mq computati al 30% = 10,26 mq
Valore medio per Abitazione = 1.625,00 €/mq

Totale: (138,00+10,26) = 148,26 mq * 1.625,00 €/mq = **€ 240.922,50**

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

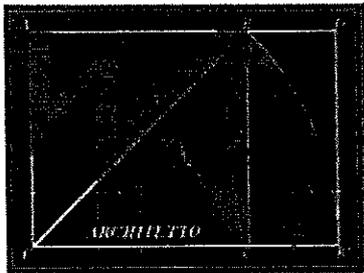
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

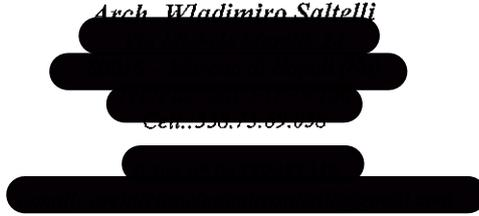
Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli



VALORE LOTTO 1 = € 240.922,50

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE (Attraverso i canoni di locazione)

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di Locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Locazione €/mq:

- Civili abitazioni valore min. 3,3 €/mq – valore max. 4,8 €/mq calcolato sulla superficie netta

Il valore medio risulta essere pari a **4,05 €/mq** che moltiplicato per la superficie netta dell'immobile

$$\text{Superficie netta} = 117,80 * 4,05 \text{ €/mq} = 477,09 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE = € 477,09

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa direttamente dal mercato ma derivata dal rapporto tra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione per via diretta si svolge rilevando, sullo stesso segmento di mercato, un campione di canoni di mercato ed un campione di prezzi di mercato. a) Nella capitalizzazione diretta il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone e il prezzo di un immobile (o l'inverso per il moltiplicatore): il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite.

La determinazione del saggio avviene con la formula:

dove:

$$\frac{\sum_{m=1}^n R_j}{\sum_{m=1}^n S_j} \quad \frac{\sum_{n=1}^n S_n}{\sum_{n=1}^n P_n}$$

$\sum_{m=1}^n R_j$: rappresenta la sommatoria dei redditi noti di immobili simili che ricadono negli stessi segmenti di mercato dell'immobile da valutare;

$\sum_{n=1}^n S_n$: rappresenta la sommatoria delle corrispondenti superfici degli immobili di cui sono noti i redditi annui;

$\sum_{n=1}^n P_n$: rappresenta la sommatoria dei prezzi di mercato noti di immobili simili che ricadono negli stessi segmenti di mercato dell'immobile da valutare;

$\sum_{m=1}^n S_j$: rappresenta la sommatoria delle corrispondenti superfici degli immobili di cui sono noti i prezzi di mercato;

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili similari;

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

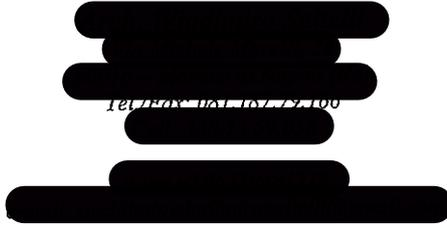
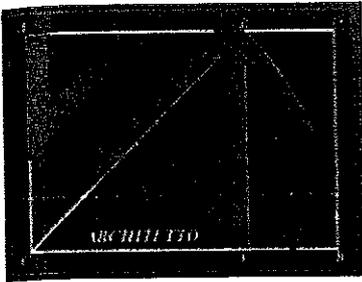
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



FATTORI INTRINSECI :

1. Accessibilità
2. Ubicazione
3. Esposizione
4. Le rifiniture e lo stato di conservazione
5. Consistenza dell'Immobile
6. La distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni
7. L'esistenza di strutture e locali condominiali
8. La rispondenza allo scopo per cui è stato costruito
9. Destinazione d'uso dell'immobile
10. Infrastrutture e servizi
11. Condizioni del mercato locale
12. Appetibilità della zona e caratteristiche ambientali e naturali;

FATTORI ESTRINSECI :

1. Localizzazione dell'immobile
2. L'ubicazione rispetto alle strade , al mercato e al centro abitato
3. L'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona (trasporti collettivi, acqua, luce, ecc.

Tenendo conto di questi parametri, per l'immobile de quo, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3%.

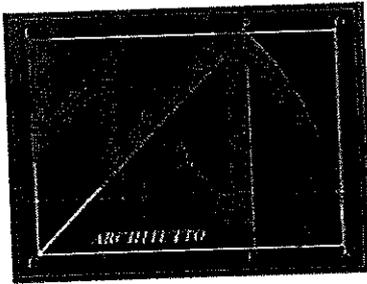
Fitto mensile: _____ $R_m \text{ lordo} = 477,09 \text{ €/mese}$
Saggio annuo di capitalizzazione: _____ $r = 3\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = R \text{ netto annuo} / r = 477,09 \text{ €/mq} * 12 / 0.03 = 5.725,08 / 0.03 = \boxed{\text{€ 190.836,00}}$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO
VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 1342/2013

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:
€ 230.575,00
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:
€ 240.922,50
- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:
€ 190.836,00



Arch. Wladimiro Saltelli



Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta

VALORE CAPITALE MEDIO= (€ 230.575,00+€ 240.922,50+€ 190.836,00)/3 = € 220.777,83

Che approssimando per eccesso risulta essere pari ad € 221.000,00

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ 221.000,00

al fine della determinazione del prezzo base di vendita

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è occupato dallo stesso proprietario e cioè [redacted] e non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

FORMALITA' E VINCOLI

Sul presente immobile, atteso che trattasi di appartamenti del tipo a conduzione familiare, non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale (ad esempio morosità) gravanti sullo stesso. Non sussistono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico-ambientale (o di natura sismica, geologica, idrogeologica). Per quanto riguarda le conformità impiantistiche, detto immobile necessita delle stesse anche perché lo stesso è sprovvisto della "CERTIFICAZIONE ENERGETICA". A tal fine si dovrà procedere ad incaricare un tecnico specializzato per redigere tale certificazione e al contempo effettuare i vari collaudi sia all'impianto di riscaldamento che all'impianto di produzione [redacted] e sia all'impianto elettrico con un costo aggiuntivo, per la sola certificazione pari a circa € 300,00 escluso oneri fiscali.

Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

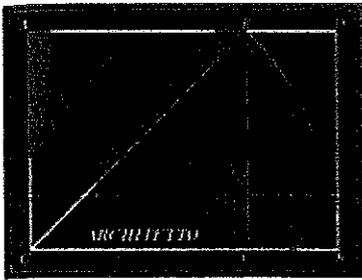
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

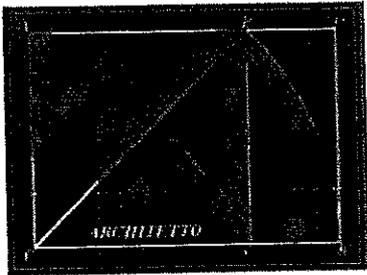
e-mail [REDACTED]



SITUAZIONE URBANISTICA

Su detto immobile è stata rilasciata dal Comune di Napoli una "LICENZA IN SANATORIA" n° 27760 del 24/03/2011 secondo l'art. 35 della legge 28 febbraio 1985 n° 47. L'istanza di condono è stata presentata il 26/03/1986 con protocollo n° 20940. Alla data del 14 luglio 1986, come si evince da perizia giurata a firma [REDACTED] *il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 155.25 e un totale volumetrico di mc. 1102.27. l'immobile è composto da un piano terreno ed un piano primo. Il piano primo è già stato ultimato, mentre il piano terreno è al grezzo. Il fabbricato è stato realizzato con le strutture portanti in cls armato. Le tamponature dei muri perimetrali sono del tipo a camera d'aria al piano primo ed in muratura di tufo al piano terreno. I solai sono stati realizzati in cls armato. La copertura è a terrazzo.* inoltre nella pratica di Condono presente agli archivi del Comune di Napoli, di cui si produce copia, è presente anche un "Certificato di Idoneità Statica" sempre a firma [REDACTED] dove si certifica che *"il fabbricato in oggetto possiede i requisiti strutturali per resistere alle azioni sismiche, ed è staticamente idoneo ai sensi della legge 47/85 di cui all'art. 35 lettera "b" datato 14 luglio 1986. Dopo un'attenta comparazione con i grafici del Condono, di cui si allega copia, e il rilievo dello stato dei luoghi si certifica la perfetta corrispondenza con detti grafici tranne per quella realizzazione del vano doccia nel WC1, già descritta in precedenza in difformità dalla planimetria catastale che risulta essere comunque conforme con i grafici di Condono. Il debitore è proprietario del bene oggetto di perizia e lo stesso non è gravato da censo, livello o uso civico. Non vi risultano informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione dell'immobile stesso o di manutenzione; inoltre non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

ARMI



Arch. *Wladimiro Saltelli*



SCHEDA SINTETICA

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti al caso, si procede alla descrizione del bene, consistente in un unico lotto, secondo il seguente schema:

“**LOTTO UNICO**” piena ed esclusiva proprietà su appartamento ubicato in Napoli, alla via Cupa Molisso, 14, scala unica, piano primo, interno 1;

è **composto** da 4 vani, due bagni, una cucina, un disimpegno ed un locale ripostiglio ed è esteso per mq. 139.51 compreso tompagnature e tramezzature, mq 34.20 di balconi coperti ed una superficie interna al netto delle tompagnature e delle tramezzature pari a mq. 117.80.

confina con a nord con via Cupa Molisso, ad ovest con proprietà Capasso, a sud con stessa

ed ad est con viale privato;

è **riportato nel NCEU** in proprietà per 1000/1000, SCA PON, al foglio 9, p.lla 1543, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, rendita Euro 721.75, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale considerando le approssimazioni in fase di rilievo (139.51 e 138 mq);

risulta esservi **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 27760 del 24/03/2011** cui risulta non conforme allo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni per quanto riguarda la già citata realizzazione del vano doccia nel WC1. Tale difformità comunque risulta sanabile mediante una comunicazione in sanatoria al Comune di Napoli, per una diversa distribuzione degli spazi interni senza alterare o modificare i prospetti esterni e senza l'aumento di volumetria.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione

PREZZO-BASE: euro 221.000,00

Master II Livello in “Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio”

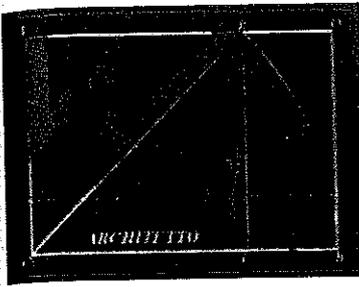
C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio



Arch. Wladimiro Saltelli

80



Il sottoscritto CTU rimette la presente relazione, in ossequio al mandato ed al fine di fornire valente supporto al Giudicante, dando esauritiva risposta ai quesiti formulati ritenendo di aver ampiamente operato nel rispetto delle parti e con scienza.

Elenco allegati:

1. Visura Storica Catastale Immobile Foglio 9/PON particella 219 subalterno 4;
2. Visura Storica Catastale Immobile Foglio 9/PON particella 1543 subalterno 4;
3. Planimetria Catastale immobile oggetto di pignoramento;
4. Ispezione Ipotecaria a nome di Malapena Armando con produzione elenco formalità;
5. Nota n. 01 - Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
6. Nota n. 02 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
7. Nota n. 03 - Provvedimento di Acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'immobile abusivo realizzato sul lastrico solare non censito al catasto;
8. Nota n. 04 Compravendita Locale Commerciale sito al Piano terra di Via Cupa Molisso, 14;
9. Nota n. 05 Verbale di Pignoramento Immobile;
10. Estratto di mappa catastale dell'immobile in oggetto.
11. Tavole Grafiche (1,2,3 e 4);
12. Documentazione Licenza in Sanatoria n° 27760 del 24/03/2011;
13. Interrogazione Banca dati del Mercato Immobiliare dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio;
14. Prospetto liquidazione CTU.
15. Comunicazione accesso per svolgimento operazione [redacted]
16. Deposito perizia introduttiva su richiesta del GE del 24/05/2016;
17. Istanza di proroga del deposito di relazione peritale del 24/05/2016 e comunicazione alle parti;
18. Invio copia perizia finale ai creditori tramite Pec ed all'esecutato tramite raccomandata A/R.

Resta a disposizione per eventuali chiarimenti del caso.

Napoli li 10.09.2016

Il relatore

Arch. Wladimiro Saltelli



Master II Livello in "Pianificazione e Progettazione Urbanistica nel Governo del Territorio"

C.T.U. del Tribunale di Napoli n° 12412

Progettazione interni e Direzione dei Lavori

Abilitato al rilascio di certificazioni Energetiche, Sicurezza sui Cantieri e Tutela della Salute dei lavoratori

Coordinatore per la Progettazione e per l'Esecuzione dei Lavori (D.lgs. 81/2008)

Redazione tabelle Millesimali- Regolamenti di Condominio

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Data: 05/02/2016 - Ora: 17.10.04 Segue

Visura n.: T243027 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di NAPOLI (Codice: F839)	
Catasto Fabbricati		Provincia di NAPOLI	
		Sez. Urb.: PON Foglio: 9 Particella: 219 Sub.: 4	

Unità immobiliare soppressa dal 14/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana PON	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	219	4								Variazione del 14/03/2011 n. 34580.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. NA0267829) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- Sez. urb. PON foglio 9 particella 1543 sub. 4

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana PON	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	219	4	9		A/2	4	6,5 vani		Euro 721,75 L. 1.397.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;				Partita		223818	Mod.58		-	
Notifica												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 19/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana PON	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	219	4	9		A/2	4	6,5 vani		L. 3.094	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/05/1987 n. L504/1987 in atti dal 17/05/1991
Indirizzo		CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;				Partita		223818	Mod.58		-	
Notifica												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 05/02/2016

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PON	9	219	4								Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo: _____, CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;												
Notifica: _____ Partita: 223818 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	_____	_____	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 14/03/2011
DATI DERIVANTI DA _____ Impianto meceanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)		
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI		
	Sez. Urb.: PON Foglio: 9 Particella: 1543 Sub.: 4		

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PON	9	1543	4	9		A/2	4	6,5 vani	Totale: 146 m ² Totale escluse aree scoperte**: 138 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;
Annotazioni: di immobile: sostituisce il sub 4 del mappale 219 per duplicare in mappa.

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PON	9	1543	4	9		A/2	4	6,5 vani		Euro 721,75	Variazione del 14/03/2011 n. 34580.1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. NA0267829) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Indirizzo: CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;
Annotazioni: di immobile: sostituisce il sub 4 del mappale 219 per duplicare in mappa.

Situazione degli intestati dal 14/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA: CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. NA0267829) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/02/2016 - Ora: 16.56.43 Segue

Visura n.: T237552 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	PON	9	219	4	9		A/2	4	6,5 vani	Catastale	Euro 721,75 L. 1.397.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - , CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;												
Notifica - , Parfita 223818 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 19/05/1987 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	PON	9	219	4	9		A/2	4	6,5 vani	Catastale	L. 3.094	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/05/1987 n. L504/1987 in atti dal 17/05/1991
Indirizzo - , CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;												
Notifica - , Parfita 223818 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	PON	9	219	4								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , CUPA MOLISSO n. 14 piano: 1 interno: 1;												
Notifica - , Parfita 223818 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 14/03/2011
DATI DERIVANTI DA - Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

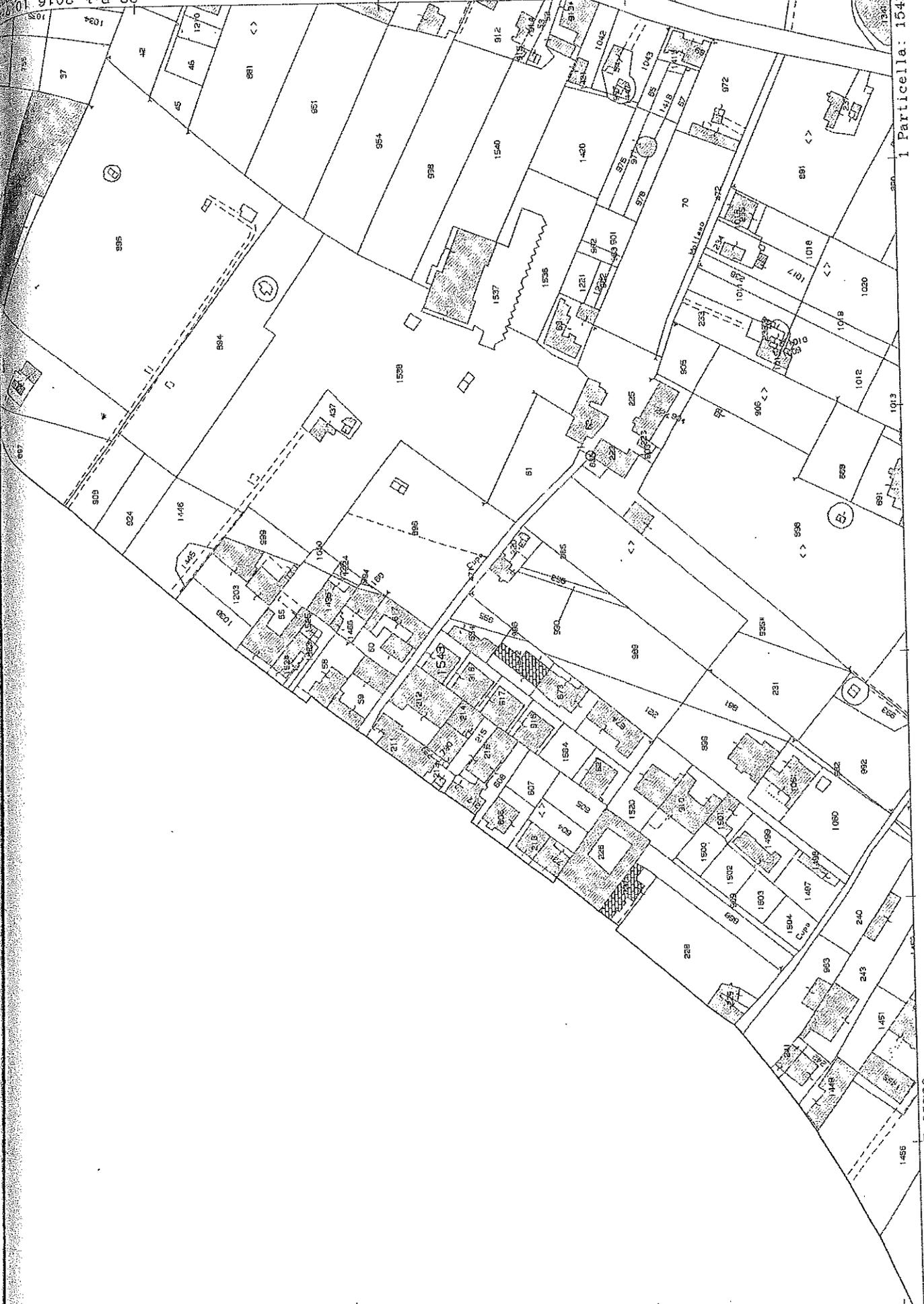
Data: 05/02/2016 - Ora: 16.56.43 Fine

Visura n.: T237552 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



MODULARIO
P. 12 mod. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

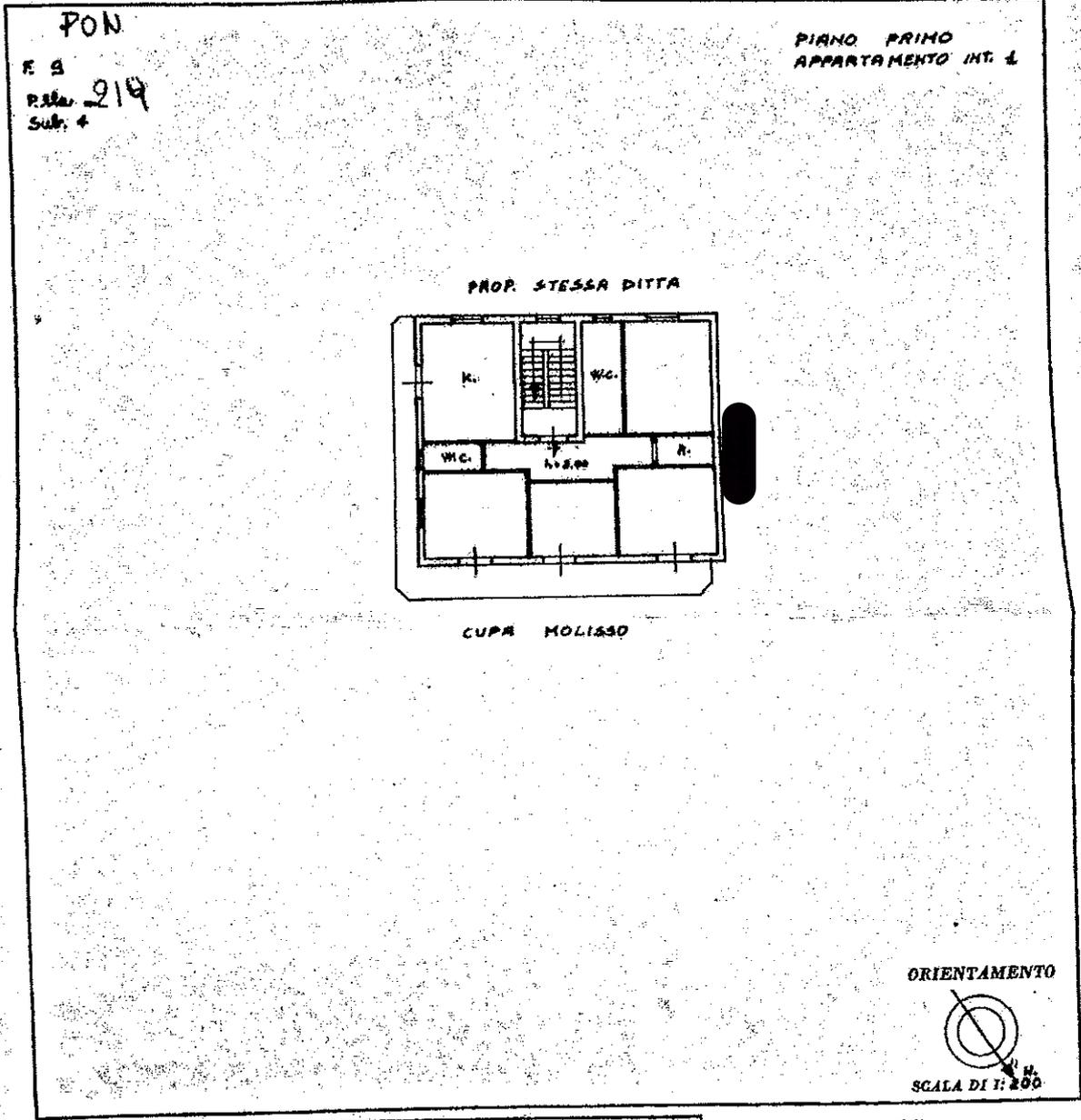
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(LE. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1948, N. 648)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via CUPA MOLISSO N° 14

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 MAG. 1987

PROT. N° 4/504

Compilata da [REDACTED]

C.I.R.O. [REDACTED]

Iscritto all' [REDACTED]

della Provincia di [REDACTED]

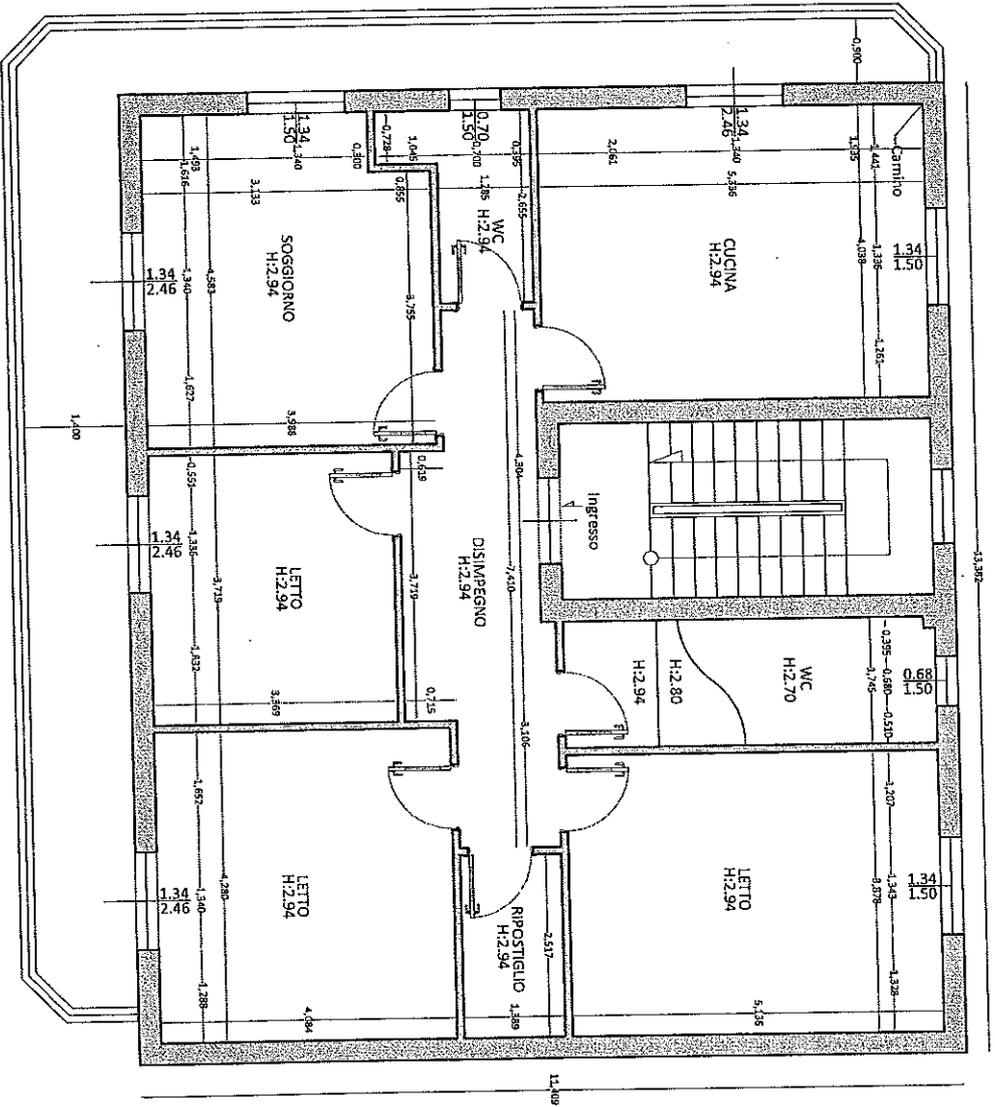
DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

Situazione: 19/05/1987 - Data: 12/02/2016 - n. NA0063680 - Richiedente CTU. SALTELLI WLADIMIRO

Tavola Grafica n° 1

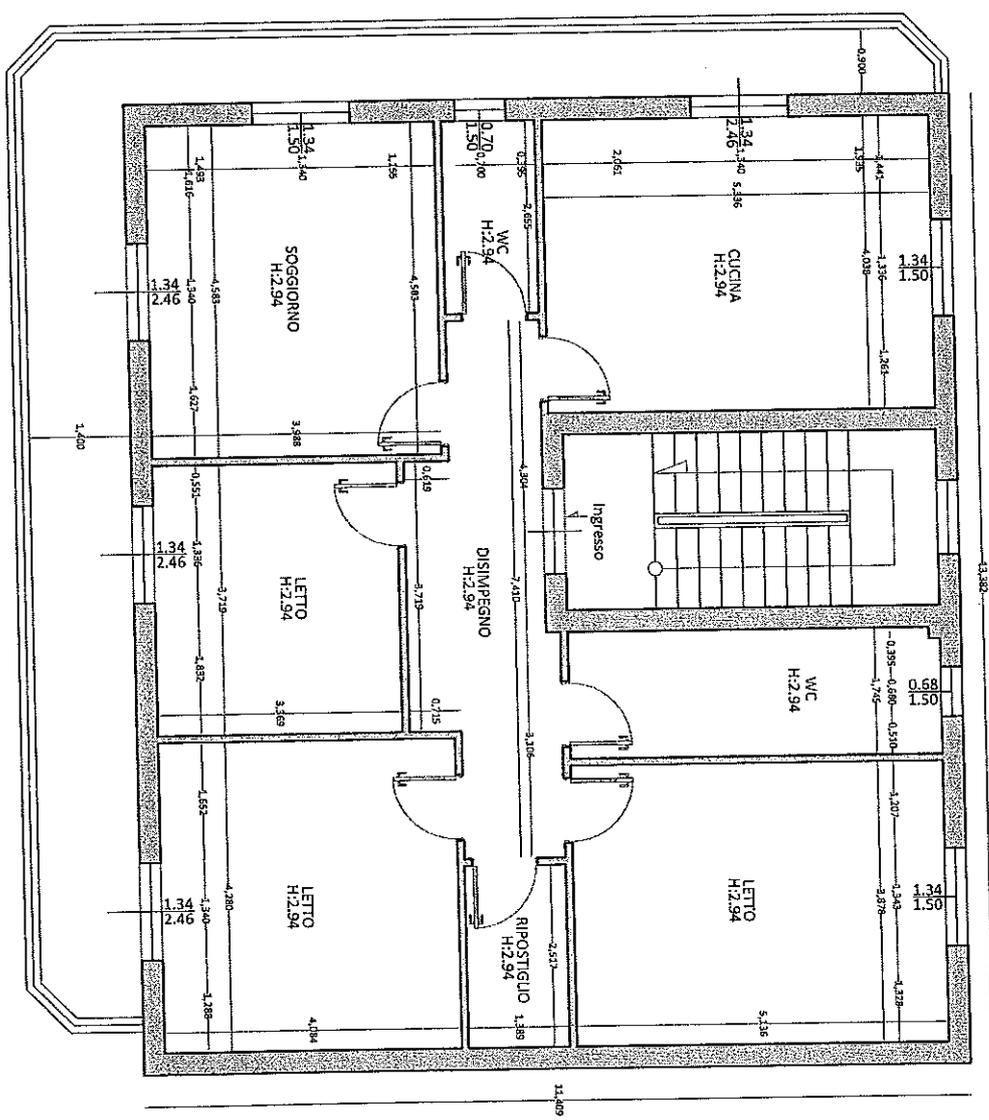
Rilievo dello Stato dei Luoghi al 26/05/2016



VIA CUPA MOLISSO

Tavola Grafica n° 2

Planimetria depositata all'UTE di Napoli al 19/05/2016

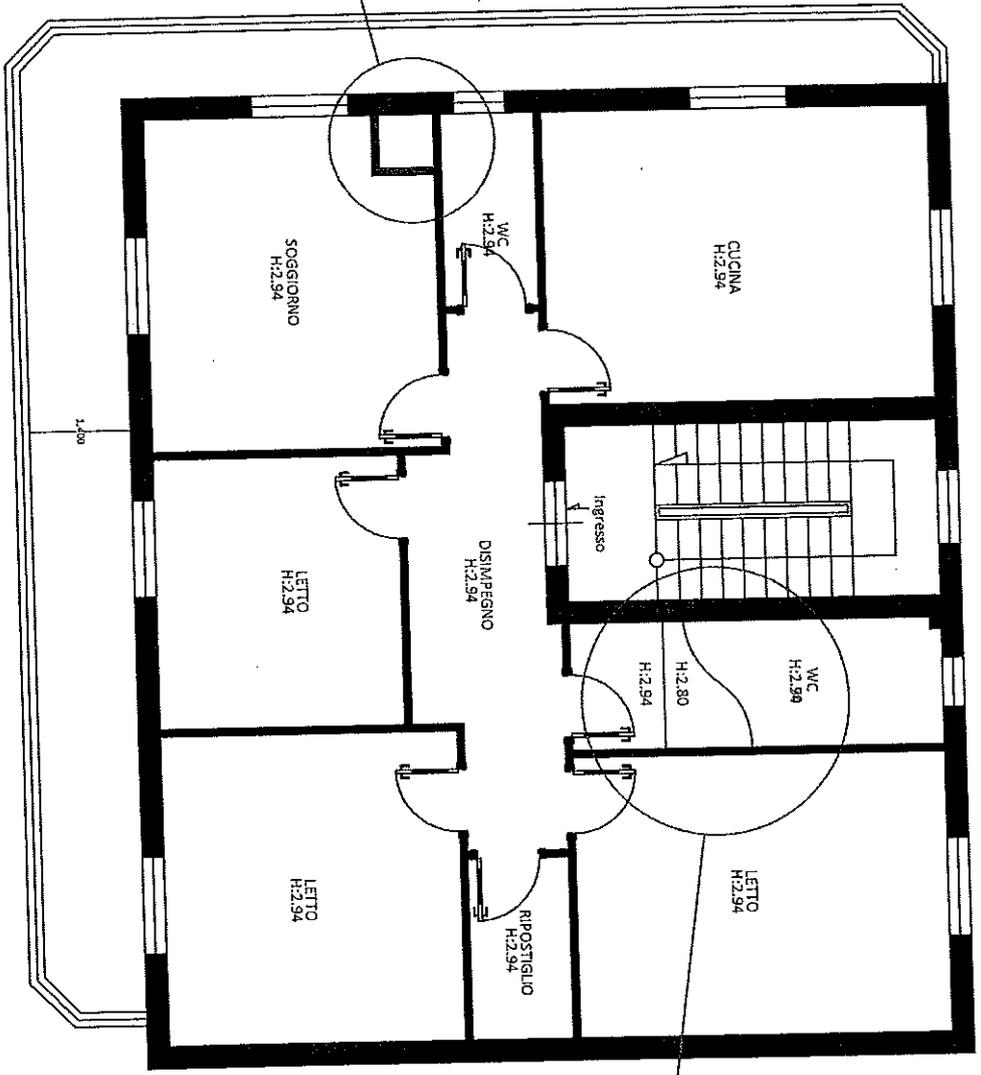


VIA CUPA MOLISSO

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

Tavola Grafica n° 3

Realizzazione del vano doccia del locale Wc recuperando spazio all'interno del soggiorno



Realizzazione di due gradini nel locale Wc

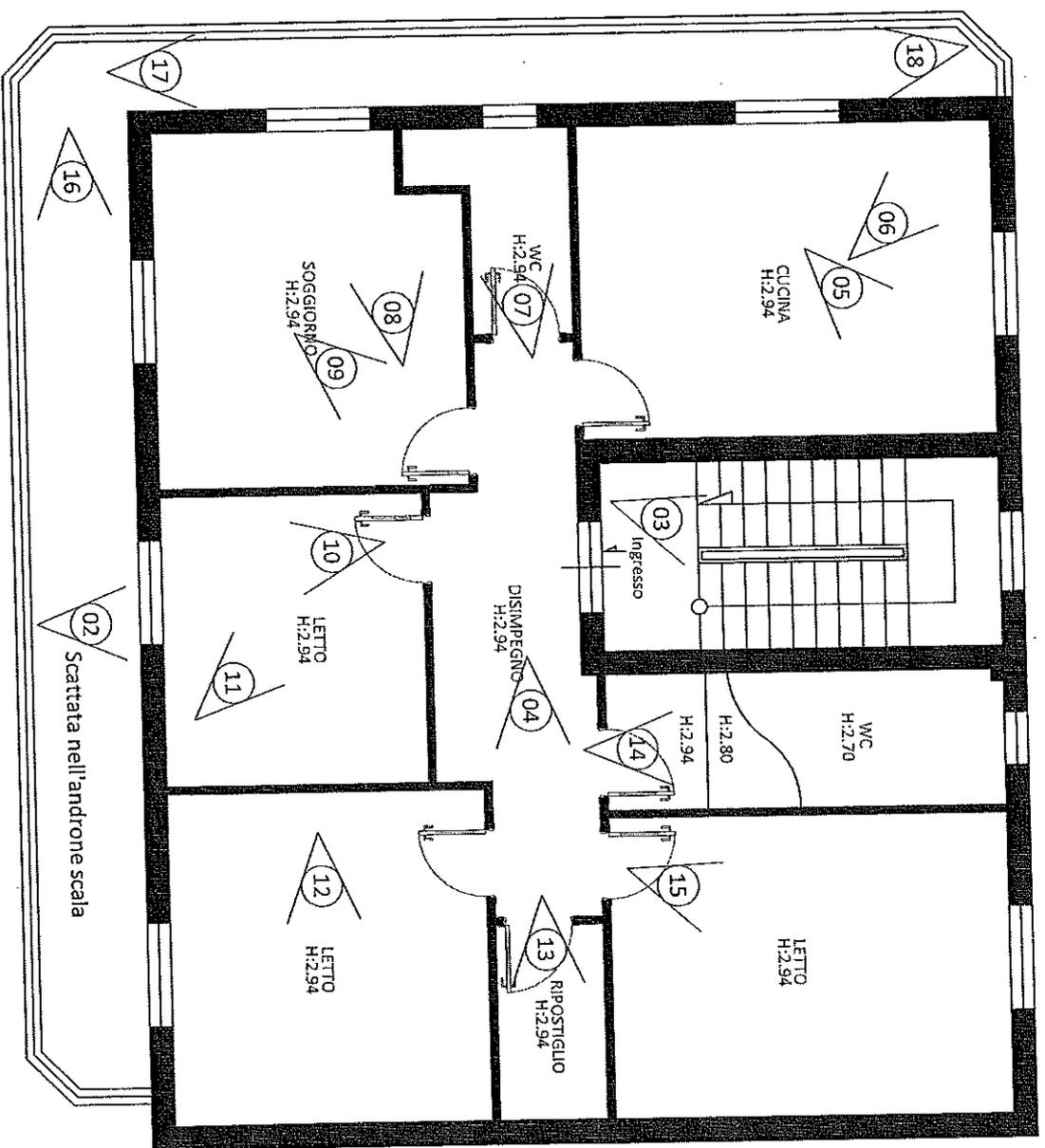
VIA CUPA MOLISSE

Planimetria NCEU del 19/05/2016

Rilievo allo stato dei luoghi del 26/05/2016

RAPPRESENTAZIONE IN Pianta dei coni ottici degli scatti fotografici di rilievo

Tavola Grafica n° 4



VIA CUPA MOLISSO

aria
:0:48
ine

3