

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Sezione Fallimentare**

**G.D. Dott. Virgilio Dante Bernardi**  
**Curatore Avv. Daniela Russo**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**ed**  
**Allegati**

**Indice**

1.	Premessa.....	pag. 3
2.	Risposte ai quesiti.....	pag. 6
3.	Riepilogo quote.....	pag. 287

**Allegati**

“A”	Verbale di accesso.....	
“B”	Ispezioni ipotecarie .....	
“C”	<b>Atti di compravendita</b>	
	Atto Notaio Di Transo 1993.....	
	Atto Notaio Di Transo 1992.....	
	Atto Notaio Sica 1984.....	
	Atto Notaio Fusco 1976.....	
“D”	Preventivi di spesa.....	

## 1. Premessa

**Fallimento n ° 144/2013**

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. D. Dott. Virgilio Dante Bernardi

**PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Carmela Dipierri, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia col n° 7733 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord col n° 1103, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio con provvedimento di affidamento di incarico del G.D. designato Dott. Virgilio Dante Bernardi, ponendo i seguenti quesiti:

1. verifichi la regolarità delle trascrizioni e proceda alla ricostruzione dei vari passaggi di proprietà dei beni;
2. verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia dei cespiti oggetto di perizia ed indichi eventuali difformità sostanziali e formali dei beni rispetto ai dati catastali e ipotecari;
3. effettui una stima dei terreni e della quota immobiliare in capo al Sig. Errichiello Raffaele relativo al fabbricato di Napoli, via De Curtis n. 6;
4. precisi eventuali oneri e vincoli a carico degli acquirenti;
5. verifichi la sussistenza di eventuali pesi o oneri di altro tipo posti sui suoli oggetto di perizia.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente CTU, congiuntamente al nominato Curatore Avv. Daniela Russo, fissava la data di inizio delle operazioni peritali che avrebbero avuto luogo il giorno **08/07/2022** sui luoghi oggetto di causa.

Le operazioni peritali proseguivano in data **27/07/2022** con un secondo accesso presso gli immobili in Casavatore alla via De Curtis 11 concordato per le vie brevi, così come da allegato verbale firmato dai presenti

(cfr. *Allegato A – Verbale di accesso*).

## 2. Risposte ai quesiti

**1. verifichi la regolarità delle trascrizioni e proceda alla ricostruzione dei vari passaggi di proprietà dei beni;**

Esaminata la documentazione agli atti ed espletati gli opportuni accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. si individuano i beni facenti parte del patrimonio del fallimento ed oggetto della consulenza divisi per lotti:

**Lotto 1**

Napoli (NA) quartiere Secondigliano con accesso dalla traversa II di via Cupa Vicinale dell'Arco snc  
terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.IIa 419** qualità frutteto – classe 1 – superficie 800 mq -  
redditi: dominicale € 18,59 – agrario € 9,09

**Lotto 2**

Casavatore (NA) in via Marconi

terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.IIa 108** qualità seminativo – classe 2 – superficie 885 mq -  
redditi: dominicale € 17,37 – agrario € 5,71

terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.IIa 109** qualità frutteto – classe 2 – superficie 1.949 mq -  
redditi: dominicale € 47,31 – agrario € 22,14

XXXXXXXXXXXXX

Gli immobili Lotti 1 e 2 sono degli appezzamenti di terreno che allo stato hanno perso la loro originaria vocazione agricola.

Il Lotto 1 è censito nel NCT del Comune di Napoli, mentre i beni componenti il Lotto 2 sono censiti nel NCT del Comune di Casavatore.

I beni componenti i Lotti 1 e 2 sub risultano in ditta:

TLEM sas di XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Casavatore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giusta documenti versati agli atti ed in base alle ispezioni ipotecarie aggiornate allegare alla presente (**allegato B – Ispezioni ipotecarie**) ed in base agli atti di compravendita reperiti (**allegato C – Atti di compravendita**) gli immobili da 1) a 10) che vanno a formare parte della massa del fallimento sono stati oggetto delle seguenti vicende:

**Lotto 1**

Napoli (NA) quartiere Secondigliano con accesso dalla traversa II di via Cupa Vicinale dell'Arco snc terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.la 419** qualità frutteto – classe 1 – superficie 800 mq - redditi: dominicale € 18,59 – agrario € 9,09

- **17/01/1992** Atto di acquisto del **Notaio Giuseppe Di Trano** rep. 56565/10769 trascritto a Napoli 1 il 19/02/1992, con il quale l'appezzamento di terreno in Napoli-Secondigliano censito nel CT al foglio 4 p.la 419 fu acquistato dalla TLEM sas di  
XX)  
**(allegato C – Atto Notaio Di Trano anno 1992).**

- Ai Sigg.ri XXX l'appezzamento di terreno era pervenuto a seguito di atto di acquisto del 18/04/1991 del Notaio M.L. D'Anna rep. 53776 trascritto il 07/05/1991 nn. 12211/8689 dai  
XX (Giugliano in C., 11/01/1960) e Sicilia Matilde (Napoli, 27/06/1962).

- Inoltre, l'appezzamento di terreno era pervenuto:  
● Alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ¼ in virtù di successione ereditaria dal nonno XXX a

seguito di atto di divisione del Notaio Sica del 11/04/1984 (**allegato C – Atto Notaio Sica anno 1984**) e atto di divisione del Notaio Prattico del 25/02/1985 ;

- Ai Sigg.ri D'Agostino Francesco (Giugliano in C., 11/01/1960) e Sicilia Matilde (Napoli, 27/06/1962) per la quota di  $\frac{3}{4}$  in virtù di atto di acquisto del Notaio D'Anna del 20/06/1990.

**Si precisa che con detto Atto di acquisto fu costituita servitù di passaggio larga 4metri lineari a favore delle particelle 417 e 420. La particella 417 è stata soppressa e costituita in seguito la p.Ila 685 ente urbano).**

## Lotto 2

Casavatore (NA) in via Marconi

terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.Ila 108** qualità seminativo – classe 2 – superficie 885 mq - redditi: dominicale € 17,37 – agrario € 5,71

terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.Ila 109** qualità frutteto – classe 2 – superficie 1.949 mq - redditi: dominicale € 47,31 – agrario € 22,14

- **17/10/1993** Atto di acquisto del **Notaio Giuseppe Di Transo** rep. 69062/13434 trascritto a Napoli 2 il 20/10/1993 a nn. 32076/24701, con il quale l'appezzamento di terreno in Casavatore con accesso dalla via Marconi nel CT al foglio 4 p.Ile 108 e 109 fu acquista dalla TLEM sas di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**allegato C – Atto Notaio Di Transo anno 1993**)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (allegato C – Atto Notaio Fusco anno 1976) .

- In data 30/11/2004 muore XXXXXXXXXXXX lasciando quali eredi legittimi XXXXXXXXXXXX

A seguito della dichiarazione di successione le quote di possesso sono così ripartite:

XX

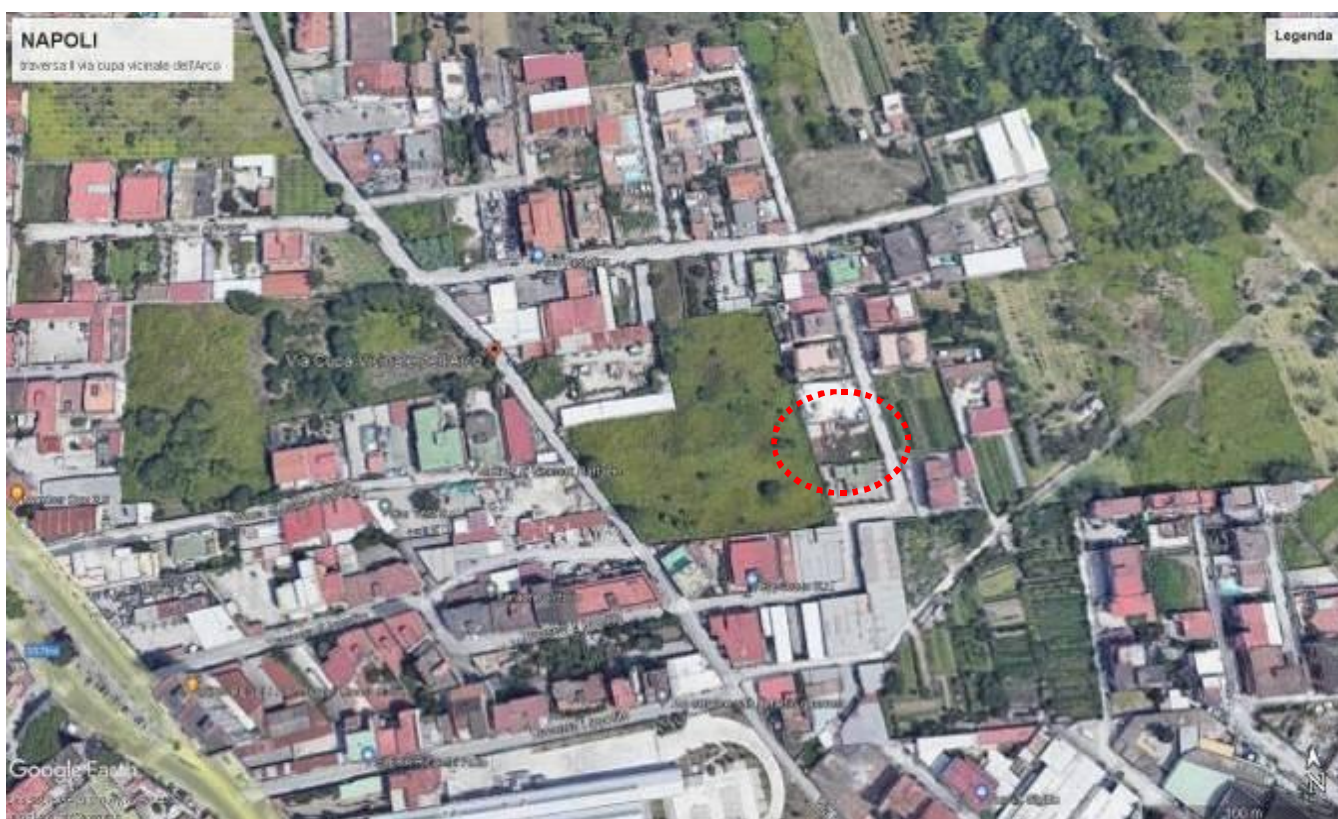
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Non risulta agli atti l'accettazione tacita dell'eredità.**

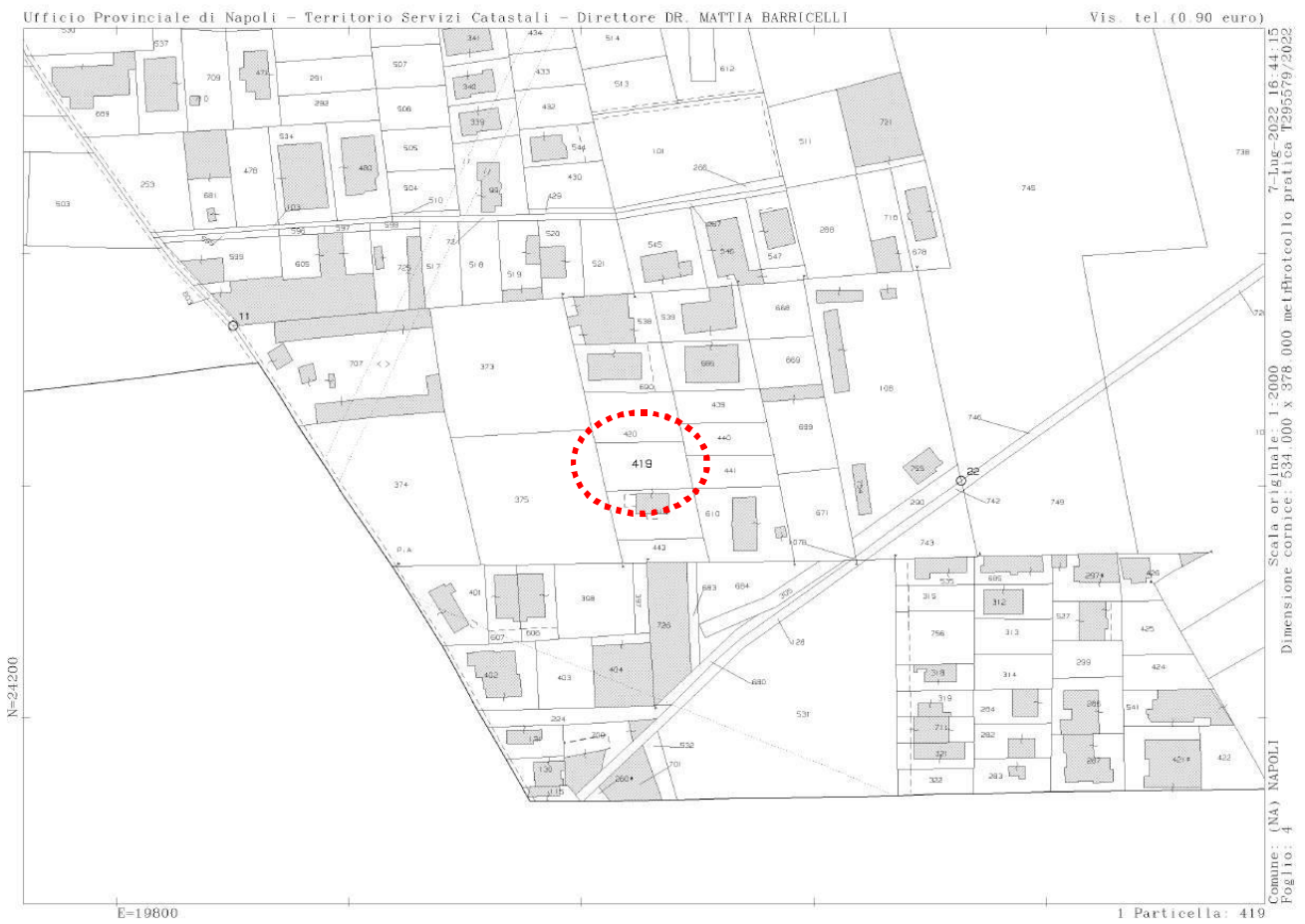
2. **verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia dei cespiti oggetto di perizia ed indichi eventuali difformità sostanziali e formali dei beni rispetto ai dati catastali e ipotecari;**
  
3. **effettui una stima dei terreni e della quota immobiliare in capo al sig. Errichiello Raffaele relativo al fabbricato di Napoli, via De Curtis n. 6;**

## Lotto 1

Napoli (NA) quartiere Secondigliano con accesso dalla traversa II di via Cupa Vicinale dell'Arco snc  
terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.IIa 419** qualità frutteto – classe 1 – superficie 800 mq -  
redditi: dominicale € 18,59 – agrario € 9,09



**Napoli – traversa II via Cupa Vicinale dell'Arco - Vista aerea.**



**Mappa catastale**





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:41:33  
Numero Pratica: T293738/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2022

**Dati identificativi:** Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **4** Particella **419**

Partita: **283237**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 18,59 Lire 36.000**

agrario **Euro 9,09 Lire 17.600**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **1**

Superficie: **800 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

> **1. T.L.E.M. S.A.S. DI ERRICHELLO RAFFAELE & CO (CF 06203340630)**

Sede in **CASAVATORE (NA)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al **16/02/1991**

Impianto meccanografico del 30/04/1962

**Immobile predecessore**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **4** Particella **106**

📅 dal **16/02/1991**

FRAZIONAMENTO del 16/02/1991 in atti dal 28/11/1994 TF. 649/91 (n. 7066.F01/1991)

**Immobile attuale**

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **4** Particella **419**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **NAPOLI (F839) (NA)**

*Foglio 4 Particella 420*

*Foglio 4 Particella 417*

*Foglio 4 Particella 106*

*Foglio 4 Particella 418*

### > Dati di classamento





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:41:33  
Numero Pratica: T293738/2022  
Pag: 2 - Segue

📅 dall'impianto al 16/02/1991

Immobile predecessore

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio 4 Particella 106

Redditi: dominicale **Euro 203,35 Lire 393.750**  
agrario **Euro 99,42 Lire 192.500**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 01  
Superficie: 8.750 m<sup>2</sup>

Partita: 16293

Impianto meccanografico del 30/04/1962

📅 dal 16/02/1991

Immobile attuale

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio 4 Particella 419

Redditi: dominicale **Euro 18,59 Lire 36.000**  
agrario **Euro 9,09 Lire 17.600**

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe 01  
Superficie: 800 m<sup>2</sup>

Partita: 283237

FRAZIONAMENTO del 16/02/1991 in atti dal  
28/11/1994 TF. 649/91 (n. 7066.F01/1991)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

Comune: **NAPOLI (F839) (NA)**

*Foglio 4 Particella 420*

*Foglio 4 Particella 417*

*Foglio 4 Particella 106*

*Foglio 4 Particella 418*

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 4 Particella 106**

### > 1. SICILIA Ulderico

nato a NAPOLI (NA) il 15/01/1877

📅 dall'impianto al 11/04/1984

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/04/1962

### > 1. FERRANTE Antonietta

(CF FRRNNT16P63H501C)

nata a ROMA (RM) il 23/09/1916

📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984

Diritto di: Proprieta' per 8/28 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 11/04/1984 Pubblico ufficiale SALVATORE SICA Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 78480 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6893 registrato in data 30/04/1984 - Voltura n. 866884 in atti dal 27/05/1986

### > 2. PANICO Maria Grazia

(CF PNCMGR25A65E054K)

nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 25/01/1925

📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984

Diritto di: Usufrutto per 1/21 (deriva dall'atto 2)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022

Ora: 16:41:33

Numero Pratica: T293738/2022

Pag: 3 - Segue

- **3. SICILIA Adolfo (CF SCLDLF08P28E054E)**  
nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 28/09/1908  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- **4. SICILIA Alfredo (CF SCLLRD62P04G309Z)**  
nato a VILLARICCA (NA) il 04/09/1962  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/35 (deriva dall'atto 2)
- **5. SICILIA Antonio (CF SCLNTN59S25E054W)**  
nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 25/11/1959  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/35 (deriva dall'atto 2)
- **6. SICILIA Claudio (CF SCLCLD49B05E054Z)**  
nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 05/02/1949  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/28 (deriva dall'atto 2)
- **7. SICILIA Concetta (CF SCLCCT55L55F839C)**  
nata a NAPOLI (NA) il 15/07/1955  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/21 (deriva dall'atto 2)
- **8. SICILIA Concetta (CF SCLCCT38R56H501D)**  
nata a ROMA (RM) il 16/10/1938  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/28 (deriva dall'atto 2)
- **9. SICILIA Davide (CF SCLDVD61B16G309W)**  
nato a VILLARICCA (NA) il 16/02/1961  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/35 (deriva dall'atto 2)
- **10. SICILIA Giovanni (CF SCLGNN64T07G309L)**  
nato a VILLARICCA (NA) il 07/12/1964  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/35 (deriva dall'atto 2)
- **11. SICILIA Maria (CF SCLMRA45C44E054L)**  
nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 04/03/1945  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/28 (deriva dall'atto 2)
- **12. SICILIA Maria Lucia (CF SCLMLC59A42F839M)**  
nata a NAPOLI (NA) il 02/01/1959  
📅 dal 11/04/1984 al 11/04/1984  
Diritto di: Proprieta' per 1/21 (deriva dall'atto 2)
- **13. SICILIA Matilde (CF SCLMLD05D53E054D)**  
nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 13/04/1905







Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:41:33  
Numero Pratica: T293738/2022  
Pag: 5 - Segue

- **8. SICILIA Maria Lucia (CF SCLMLC59A42F839M)**  
nata a NAPOLI (NA) il 02/01/1959  
  - 📅 dal 11/04/1984 al 20/06/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)
- **9. SICILIA Matilde (CF SCLMLD62H67F839M)**  
nata a NAPOLI (NA) il 27/06/1962  
  - 📅 dal 11/04/1984 al 20/06/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 3)
- **10. SICILIA Teresa (CF SCLTRS12C41E054P)**  
nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 01/03/1912  
  - 📅 dal 11/04/1984 al 20/06/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)
- **11. SICILIA Ulderico (CF SCLLRC58E18E054E)**  
nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 18/05/1958  
  - 📅 dal 11/04/1984 al 20/06/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/20 (deriva dall'atto 3)
- **1. D'AGOSTINO Francesco (CF DGSFNC60A11E054K)**  
nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 11/01/1960  
  - 📅 dal 20/06/1990 al 16/02/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)
- **2. SICILIA Matilde (CF SCLMLD62H67F839M)**  
nata a NAPOLI (NA) il 27/06/1962  
  - 📅 dal 20/06/1990 al 16/02/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 20/06/1990 Pubblico ufficiale DANNAMARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 51254 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 12803 registrato in data 10/07/1990 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 5834.1/1990 - Pratica n. 260517 in atti dal 05/03/2003

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 4 Particella 419**

- **1. PANICO Maria Grazia (CF PNCMGR25A65E054K)**  
nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 25/01/1925  
  - 📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Usufrutto per 1/12 (deriva dall'atto 5)
- **2. SICILIA Alfredo (CF SCLLRD62P04G309Z)**  
nato a VILLARICCA (NA) il 04/09/1962  
  - 📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/20 (deriva dall'atto 5)
- **3. SICILIA Antonio (CF SCLNTN59S25E054W)**  
nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 25/11/1959  
  - 📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/20 (deriva dall'atto 5)
- **4. SICILIA Concetta (CF SCLCCT55L55F839C)**  
nata a NAPOLI (NA) il 15/07/1955  
  - 📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 5)

5. FRAZIONAMENTO del 16/02/1991 in atti dal 28/11/1994 TF. 649/91 (n. 7066.F01/1991)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:41:33  
Numero Pratica: T293738/2022  
Pag: 6 - Fine

- **5. SICILIA Davide (CF SCLDVD61B16G309W)**  
nato a VILLARICCA (NA) il 16/02/1961  
📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/20 (deriva dall'atto 5)
- **6. SICILIA Giovanni (CF SCLGNN64T07G309L)**  
nato a VILLARICCA (NA) il 07/12/1964  
📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/20 (deriva dall'atto 5)
- **7. SICILIA Luisa Emilia (CF SCLLML17L54E054Y)**  
nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 14/07/1917  
📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 5)
- **8. SICILIA Maria Lucia (CF SCLMLC59A42F839M)**  
nata a NAPOLI (NA) il 02/01/1959  
📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 5)
- **9. SICILIA Matilde (CF SCLMLD62H67F839M)**  
nata a NAPOLI (NA) il 27/06/1962  
📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 5)
- **10. SICILIA Teresa (CF SCLTRS12C41E054P)**  
nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 01/03/1912  
📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 5)
- **11. SICILIA Ulderico (CF SCLLRC58E18E054E)**  
nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 18/05/1958  
📅 dal 16/02/1991 al 18/04/1991  
Diritto di: Proprieta' per 1/20 (deriva dall'atto 5)
- **1. CASO Gaetano (CF CSAGTN48T08F839Z)**  
nato a NAPOLI (NA) il 08/12/1948  
📅 dal 18/04/1991 al 17/01/1992  
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 6)
- **1. T.L.E.M. S.A.S. DI ERRICHELLO RAFFAELE & CO (CF 06203340630)**  
Sede in CASAVATORE (NA)  
📅 dal 17/01/1992  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 7)

6. Atto del 18/04/1991 Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 53776 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 10544 registrato in data 08/05/1991 - n. 7066.1/1991 in atti dal 23/03/1995

7. Atto del 17/01/1992 Pubblico ufficiale DI TRANSO Sede CASORIA (NA) Repertorio n. 56565 registrato in data - C/V Voltura n. 4642.1/1992 - Pratica n. 565106 in atti dal 29/08/2001

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

## Descrizione dell' immobile Lotto 1

L'immobile - **Lotto 1** fg 4 p.IIa 419 del NCT del Comune di Napoli è un appezzamento di terreno di forma regolare, ricoperto da sterpaglie inserito in un contesto parzialmente edificato: vi si accede dalla traversa II di via Cupa Vicinale dell'Arco attraverso un cancello carrabile posto lungo la strada.

Il terreno costituente il Lotto 1 si presenta libero da cose e da persone.

Lungo il lato NordOvest trova posto un piccolo manufatto in lamiera di ferro privo di legittimità edilizio-urbanistica.

Confini: a Nord con altra proprietà p.IIa 420, ad Est con la traversa II di via Cupa Vicinale dell'Arco, a Sud con altra proprietà p.IIa 418 e ad Ovest con altra proprietà p.IIa 375.



**FOTO 1 – L'ingresso al lotto 1**





FOTO 2 – L'ingresso al lotto 1



FOTO 3 - Appezamento di terreno

**LOTTO 1 - Terreno NCT del Comune di Napoli foglio 4 p.IIa 419**

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 800,00	<b>mq 800,00</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 800,00</b>

**Conformità catastale:** l'immobile Lotto 1 è conforme alla planimetria catastale agli atti. La particella 419 deriva dalla particella 106.

**Conformità edilizia-urbanistica:** dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Napoli è emerso che:

il piccolo manufatto posto nell'angolo NordOvest dell'appezzamento di terreno individuato come Lotto 1 è stato realizzato senza autorizzazioni edilizio-urbanistiche. Non essendovi gli estremi per la sanabilità, se ne prevede la demolizione.

**Costi da sostenere per la legittimazione**

**Costi per la demolizione (edilizia libera)**

€ 1.500,00 + IVA = € 1.830,00

N.B. Si è considerato l'IVA al 22%





Aree di zonizzazione Comune di Napoli: zona Eb – aree incolte

Il cespite in oggetto non è soggetto a:

- Vincoli artistici- storici
- Vincoli o oneri di natura condominiale.

**Valutazione dell'immobile LOTTO 1 - terreno f 4 p.IIa 419 comune di Napoli**

Al fine della giusta determinazione del **Valore reale di Mercato** degli immobili oggetto del presente giudizio è necessario eseguire le valutazioni immobiliari col metodo MCA (**Market Comparison Approach**) facendo riferimento ai valori del mercato immobiliare corrente .

Scopo della stima col metodo MCA è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, secondo di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

**Metodo sintetico - Market Comparison Approach**

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, è:



### Decreto Dirigenziale n. 66 del 10/03/2021

**ZONA n°12** – Comprende i Comuni di Ercolano, Napoli, Portici, San Giorgio a Cremano, Torre Annunziata, Torre del Greco e Volla

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	27.269,00
Seminativo irriguo	63.910,00
Seminativo irriguo a coltura spec. poliennali	62.491,00
Seminativo arborato	28.974,00
Seminativo arborato irriguo	50.556,00
Orto irriguo	89.092,00
Orto irriguo a coltura floreale	112.487,00
Roseto	105.105,00
<b>Frutteto</b>	<b>46.585,00</b>
Frutteto irriguo	48.290,00
Agrumeto	69.987,00
Vigneto	31.364,00
Vigneto Frutteto	27.269,00
Oliveto	18.744,00
Noccioleto	30.965,00

**Valore agricolo medio: seminativo 46.585,00 €/ha = 4,6585 €/mq = 4,66€/mq**

**LOTTO 1 - Terreno NCT del Comune di Napoli foglio 4 p.IIa 419**

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 800,00	<b>mq 800,00</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 800,00</b>

Il valore commerciale del LOTTO 1 è pari a:

$$800,00 \text{ mq} \times \text{€ } 4,66 = \text{€ } 3.728,00$$

**Valore LOTTO 1 € 3.728,00**

Infine al valore commerciale così determinato vado a detrarre gli importi stimati (salvo variazioni e aggiornamenti) per regolarizzare le difformità riscontrate:

**Costi per la demolizione (edilizia libera)**

$$\text{€ } 1.500,00 + \text{IVA} = \text{€ } 1.830,00$$

$$\text{€ } 3.728,00 - 1.830,00 = \text{€ } 1.898,00$$

**Valore LOTTO 1 € 1.898,00**



## Lotto 2

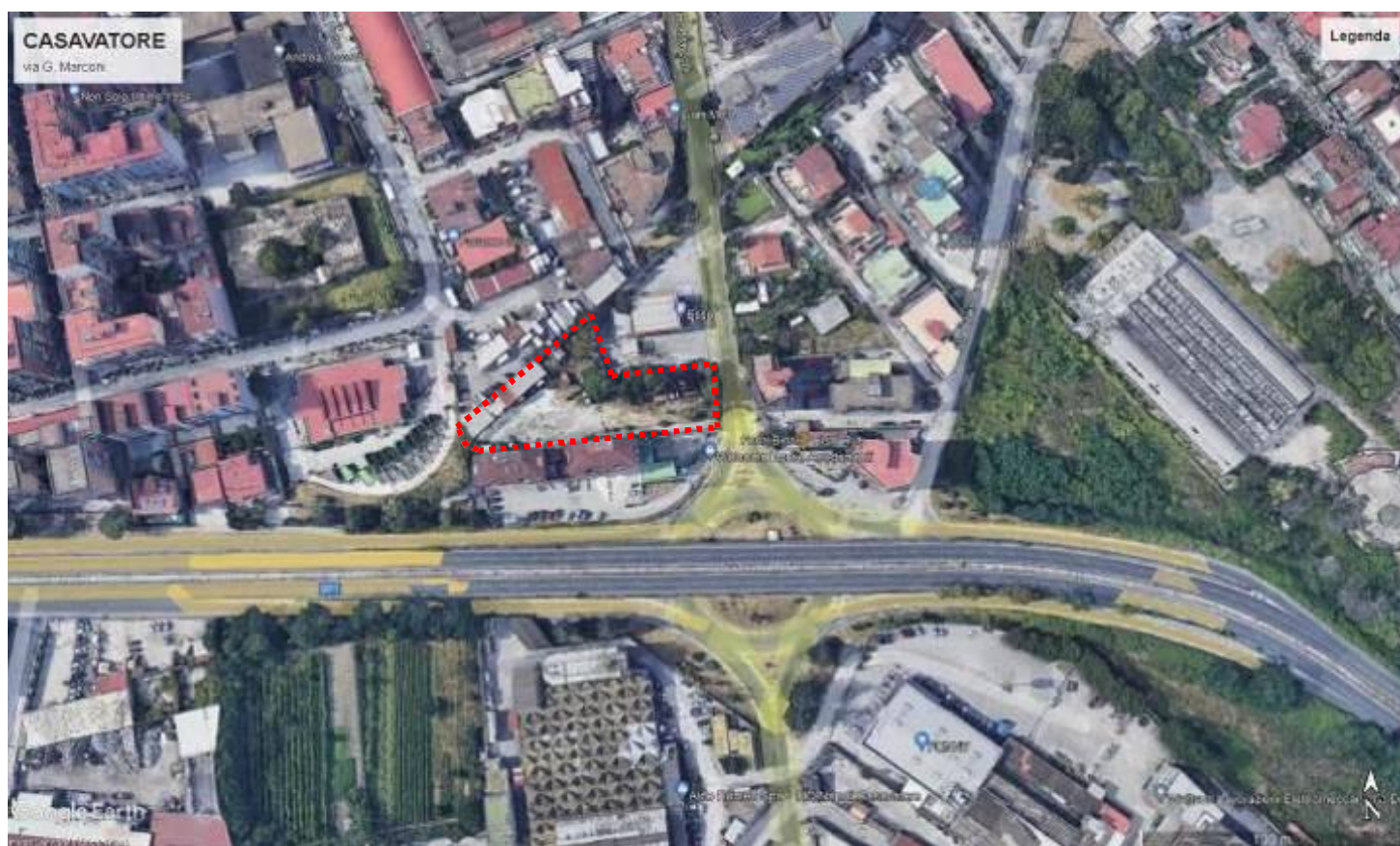
Casavatore (NA) in via Marconi

terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.IIa 108** qualità seminativo – classe 2 – superficie 885 mq -

redditi: dominicale € 17,37 – agrario € 5,71

terreno nel N.C.T. **foglio 4 p.IIa 109** qualità frutteto – classe 2 – superficie 1.949 mq -

redditi: dominicale € 47,31 – agrario € 22,14



**Casavatore – via Marconi - Vista aerea.**







Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:36:49  
Numero Pratica: T290613/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto terreni

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2022

**Dati identificativi:** Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 4 Particella 108

Partita: 1016

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 17,37 Lire 33.630  
agrario Euro 5,71 Lire 11.063

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 885 m<sup>2</sup>

#### > Intestati catastali

> 1. T.L.E.M. S.A.S. DI ERRICHELLO RAFFAELE & C. (CF 06203340630)

Sede in CASAVATORE (NA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

#### > Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 31/12/1977

**Immobile attuale**

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 4 Particella 108

#### > Dati di classamento

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 31/12/1977

**Immobile attuale**

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 4 Particella 108

Redditi: dominicale Euro 17,37 Lire 33.630

agrario Euro 5,71 Lire 11.063

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02

Superficie: 885 m<sup>2</sup>

Partita: 1016



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:36:49  
Numero Pratica: T290613/2022  
Pag: 2 - Fine

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASAVATORE (B946) (NA) Foglio 4 Particella 108**

- |   |  |
|---|--|
| <p>➤ <b>1. ARNONE Caterina</b><br/>(CF RNNCRN11A66B990P)<br/>nata a CASORIA (NA) il 26/01/1911</p> <p>📅 dall'impianto al 31/03/1986<br/>Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ <b>2. ARNONE Francesco</b><br/>(CF RNNFNC09E14B990Z)<br/>nato a CASORIA (NA) il 14/05/1909</p> <p>📅 dall'impianto al 31/03/1986<br/>Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ <b>1. DOLCEZZA Rosa</b><br/>(CF DLCRSO36T41B946I)<br/>nata a CASAVATORE (NA) il 01/12/1936</p> <p>📅 dal 31/03/1986 al 07/10/1993<br/>Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)</p> <p>➤ <b>1. T.L.E.M. S.A.S. DI ERRICHELLO RAFFAELE &amp; C.</b><br/>(CF 06203340630)<br/>Sede in CASAVATORE (NA)</p> <p>📅 dal 07/10/1993<br/>Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 31/12/1977</p> <p>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/1986 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2988 n. 5315 registrato in data 29/09/1986 - Voltura n. 8585.1/1986 in atti dal 04/10/1993</p> <p>3. Atto del 07/10/1993 Pubblico ufficiale DI TRANSO Sede CASORIA (NA) Repertorio n. 69062 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9999 registrato in data 22/10/1993 - VENDITA Voltura n. 9204.1/1993 - Pratica n. 529142 in atti dal 02/08/2001</p> |
|---|--|

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:38:20  
Numero Pratica: T291621/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto terreni

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2022

**Dati identificativi:** Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 4 Particella 109

Partita: 1016

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 47,31 Lire 91.603

agrario Euro 22,14 Lire 42.878

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Superficie: 1.949 m<sup>2</sup>

#### > Intestati catastali

##### > 1. T.L.E.M. S.A.S. DI ERRICHELLO RAFFAELE & C. (CF 06203340630)

Sede in CASAVATORE (NA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

#### > Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 31/12/1977

Immobile attuale

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 4 Particella 109

#### > Dati di classamento

dall'impianto

Impianto meccanografico del 31/12/1977

Immobile attuale

Comune di CASAVATORE (B946) (NA)

Foglio 4 Particella 109

Redditi: dominicale Euro 47,31 Lire 91.603

agrario Euro 22,14 Lire 42.878

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 02

Superficie: 1.949 m<sup>2</sup>



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/07/2022  
Ora: 16:38:20  
Numero Pratica: T291621/2022  
Pag: 2 - Fine

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASAVATORE (B946) (NA) Foglio 4 Particella 109**

- |   |  |
|---|--|
| <p>&gt; <b>1. ARNONE Caterina</b><br/>(CF RNNCRN11A66B990P)<br/>nata a CASORIA (NA) il 26/01/1911<br/>📅 dall'impianto al 31/03/1986<br/>Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>&gt; <b>2. ARNONE Francesco</b><br/>(CF RNNFNC09E14B990Z)<br/>nato a CASORIA (NA) il 14/05/1909<br/>📅 dall'impianto al 31/03/1986<br/>Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>&gt; <b>1. DOLCEZZA Rosa</b><br/>(CF DLCRSO36T41B946I)<br/>nata a CASAVATORE (NA) il 01/12/1936<br/>📅 dal 31/03/1986 al 07/10/1993<br/>Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)</p> <p>&gt; <b>1. T.L.E.M. S.A.S. DI ERRICHELLO RAFFAELE &amp; C.</b><br/>(CF 06203340630)<br/>Sede in CASAVATORE (NA)<br/>📅 dal 07/10/1993<br/>Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 31/12/1977</p> <p>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/1986 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2988 n. 5315 registrato in data 29/09/1986 - Voltura n. 8585.1/1986 in atti dal 04/10/1993</p> <p>3. Atto del 07/10/1993 Pubblico ufficiale DI TRANSO Sede CASORIA (NA) Repertorio n. 69062 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9999 registrato in data 22/10/1993 - VENDITA Voltura n. 9204.1/1993 - Pratica n. 529142 in atti dal 02/08/2001</p> |
|---|--|
- 

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

## Descrizione degli immobili Lotto 2

Gli immobili - **Lotto 2 fg 4 p.lla 108 e 109 del NCT del Comune di Casavatore** costituiscono un appezzamento di terreno di forma irregolare dalle qualità differenti (la p.lla 108 ha qualità di terreno seminativo, la p.lla 109 ha qualità di frutteto). Allo stato di fatto non è più riscontrabile la loro qualità di terreni coltivabili; l'appezzamento di terreno formato dalle due particelle 108 e 109 si presenta completamente in disuso.

Il Lotto 2 si presenta libero da persone, ma non da cose. Oltre ai manufatti edilizi, sul Lotto 2 sono presenti vari automezzi.

Il lotto 2 si trova in prossimità della Circumvallazione Provinciale di Napoli; l'accesso al Lotto 2 è garantito da un cancello in ferro carrabile e pedonale dalla via Marconi.

Lungo il lato NordOvest di entrambe le particelle trovano posto dei manufatti in blocchi di tufo e strutture leggere in lamierino prive di legittimità edilizio-urbanistica. Lungo i lati Ovest e Sud della particella 108 si trova un piccolo manufatto in muratura. Tutti i manufatti presenti sul lotto 2 sono privi di legittimità edilizio-urbanistica.

Confini: a NordOvest con altra proprietà p.lle 1088 e 250, a Nord con altra proprietà p.lla 300, ad Est con la via Marconi, a Sud con altra proprietà p.lla 542.





**FOTO 1 – Accesso dalla via Marconi**



**FOTO 2 -**





**FOTO 3 -**



**FOTO 4 -**



**FOTO 5 -**



FOTO 6 - L'intero Lotto 2

**LOTTO 2 - Terreno NCT del Comune di Casavatore foglio 4 p.lle 108 e 109**

Superficie lorda (coeff. 1) p.lla 108	mq 885,00	<b>mq 885,00</b>
Superficie lorda (coeff. 1) p.lla 109	mq 1.949,00	<b>mq 1.949,00</b>
<b>Superficie commerciale</b>		<b>mq 2.834,00</b>



**Conformità catastale:** gli immobili che costituiscono il Lotto 2 sono conformi alla planimetria catastale agli atti.

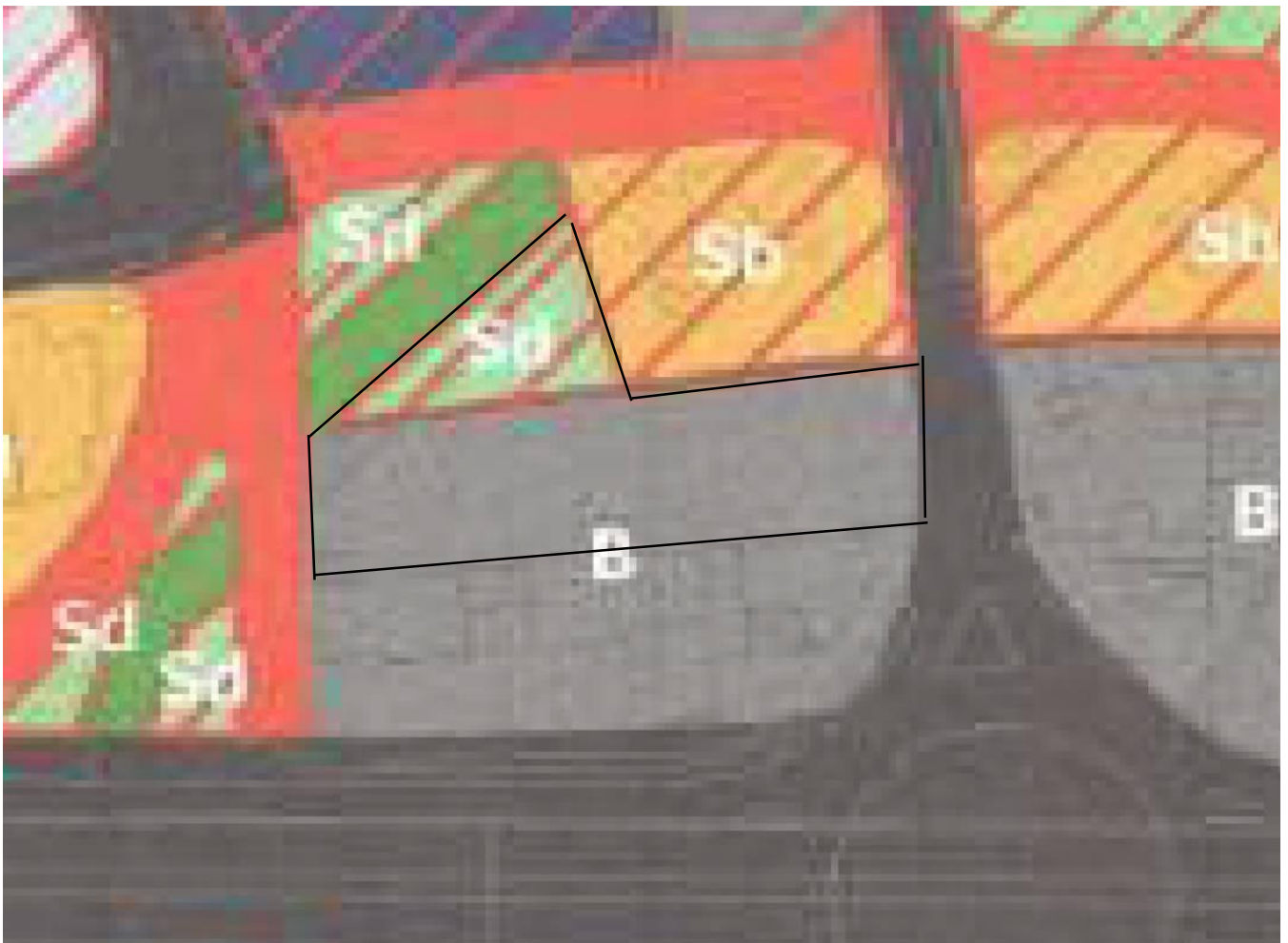
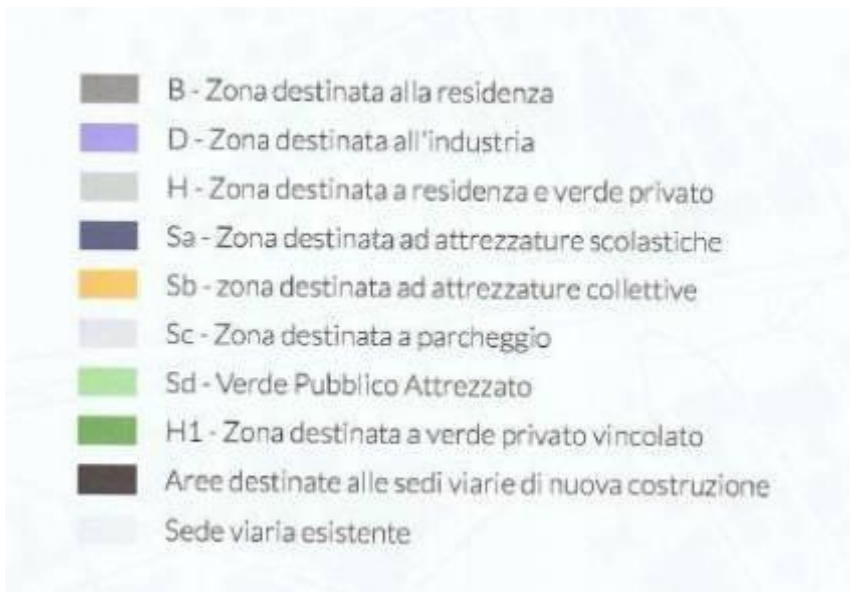
**Conformità edilizia-urbanistica:** dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Casavatore è emerso che:



Aree di zonizzazione Comune di Casavatore:

zona Sd – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

zona B – RESIDENZA



Le due particelle 108 e 109 ricadono in parte in zona Sd-verde pubblico attrezzato ed in parte in zona B-Residenza.



Circa i 2/3 della superficie ha potenzialità edificatorie.

I manufatti presenti sul lotto 2 sono stati realizzati senza autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

Non essendovi gli estremi per la sanabilità, se ne prevede la demolizione. Nei costi non si tiene conto degli automezzi presenti.

### **Costi da sostenere per la legittimazione**

#### **Costi per la redazione della Cila per demolizione e costi per la demolizione degli abusi**

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 per diritti di segreteria al Comune di Casavatore.

€ 3.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario Direzione Lavori

**TOT € 1.903,20 + € 50,00 + € 3.806,40 = € 5.759,60**

Costi stimati per la demolizione € 22.500,00 + IVA salvo presenza di materiali speciali i cui costi di discarica non possono essere in questa sede determinati (cfr. Allegato D . Preventivi di spesa)

**TOT € 5.759,60 + € 27.450,00 = € 33.209,60**

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Il cespite in oggetto non è soggetto a:

- Vincoli artistici- storici
- Vincoli o oneri di natura condominiale

**Valutazione LOTTO 2 - terreni f. 4 p.lle 108 e 109 Comune di Casavatore**

Le particelle di terreno sono potenzialmente edificabili infatti ricadono in parte (per circa i 2/3) in zona B del PUC .

Pertanto, è necessario **stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto** in funzione degli indici  $I_f$  forniti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Casavatore. Ed in funzione del prezzo di mercato a metro quadrato  $VE_{mq}$  dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto (supponiamo un edificio adibito a civili abitazioni).

Considero quindi:

**VL** valore del lotto a mq: €/mq 2,76 (media dei valori)  $I_f$

indice fondiario o indice di fabbricabilità: 1,50 mc/mq

**VE<sub>mq</sub>** valore di mercato dell'edificato a mq: €/mq 1.400,00

**SL** superficie del lotto: mq 510,00 **mq 2.834,00 = 2/3 = 1.889,00mq**

**I<sub>a</sub>** incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato: 0,025

**VE<sub>tot</sub>** valore dell'edificato totale = 1.889,00 x 1,50 x 1.400,00 = € 3.966.900,00

il valore del lotto a metro quadrato sarà:

**VL** =  $(0,025 \times 3.966.900,00) / 1.889,00 = 52,50$  €/mq

**Valore Lotto 2 : € 99.172,50**

**Infine al valore commerciale così determinato vado a detrarre gli importi stimati (salvo variazioni e aggiornamenti) per regolarizzare le difformità riscontrate:**

**Costi per la redazione della Cila per demolizione e costi per la demolizione degli abusi**

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 per diritti di segreteria al Comune di Casavatore.

€ 3.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario Direzione Lavori

**TOT € 1.903,20 + € 50,00 + € 3.806,40 = € 5.759,60**

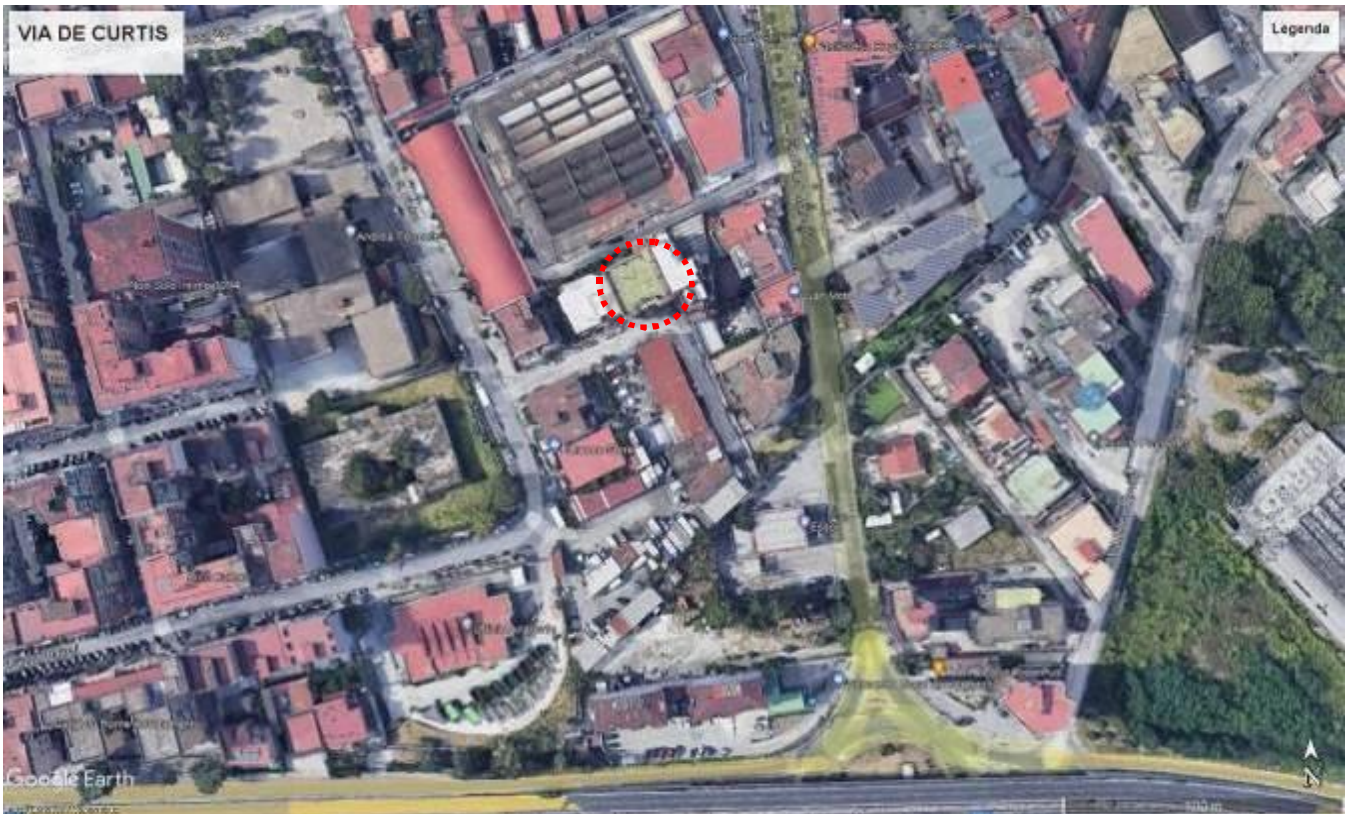
Costi stimati per la demolizione € 22.500,00 + IVA salvo presenza di materiali speciali i cui costi di discarica non possono essere in questa sede determinati (cfr. Allegato D . Preventivi di spesa)

**TOT € 5.759,60 + € 27.450,00 = € 33.209,60**

**€ 99.172,50 - 33.209,60 = € 65.962,90**

**Valore Lotto 2 : € 65.962,90**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

***Mappa catastale***





















- Immobili in Casavatore alla via Marconi nel N.C.T. foglio 4 p.lla 108 e 109.



**4. verifichi la sussistenza di eventuali pesi o oneri di altro tipo posti sui suoli oggetto di perizia.**

Sui terreni in Casavatore alla via Marconi nel N.C.T. foglio 4 p.lla 108 e 109 ed alla via De Curtis nel NCT al foglio 1 p.lla 719 e sul terreno in Napoli nel NCT al foglio 4 p.lla 419 non sono stati rinvenuti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali, né servitù pubbliche o private. Sussistono solo i vincoli derivanti dal PRG/ PUC esistente.

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.D. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 294 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 29/09/2022

L'esperto stimatore

*(Arch. Carmela Dipierri)*

