

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale di Napoli

Sezione Fallimentare

R.G.266/1995

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.

[REDACTED]
Società Coop. Edilizia a.r.l.

Ill.mo sig. Giudice delegato dott. N. Graziano

Curatore: Dott. Luigi Russo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 1 - Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO
Ing. Alfredo Izzo
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conferimento di incarico

Il sottoscritto ing. Alfredo Izzo con studio in Napoli alla via Giulio Cesare 65 ed iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli al numero 18581, a seguito d'istanza a firma del curatore Dott. Luigi Russo del 24 giugno 2014, dove si chiedeva, tra l'altro, la nomina di un consulente tecnico per la valutazione degli immobili essa descritti, l'illustrissimo Giudice delegato confermava l'incarico con nota del 3 luglio 2014 allo scrivente al fine di ad effettuare la valutazione degli immobili successivamente in elenco.

Premessa

Per quanto sopra esposto si elencano gli immobili oggetto della valutazione della istanza del 24 giugno 2014:

• Immobili del sig. ██████ ubicati nel fabbricato 1 A:

1. Locale al piano rialzato della scala D con annessa porzione di porticato, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1172/18;
2. Locale al piano rialzato della scala D con annessa porzione di porticato, nel NCEU foglio 6, p.lla 1172/20;
3. Appartamento di quattro vani e doppi accessori sito al piano terzo della scala C, interno 6, nel NCEU foglio 6, p.lla 1172/15;

• Immobili del sig. ██████ ubicate nel fabbricato 2/A:

4. Locale al piano rialzato della scala A con annessa porzione di porticato, nel NCEU foglio 6, p.lla II 71/5;
5. Locale al piano rialzato della scala A con annessa porzione di porticato, nel NCEU foglio 6, p.lla 1171/6;
6. Locale al piano rialzato de/la scala A con annessa porzione di porticato, nel NCEU foglio 6, p.lla 1171/7;
7. Locale al piano rialzato della scala A con annessa porzione di porticato, nel NCEU foglio 6, p.la 1171/8;
8. Locale al piano rialzato della scala A con annessa porzione di porticato, nel NCEU foglio 6, p.lla 1171/9;
9. Box al piano cantinato della scala A distinto con il numero 6, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/36;

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

10. Box al piano cantinato della scala B distinto con il numero 8, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/38;
11. Box al piano cantinato della scala B distinto con il numero 9, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/39;
12. Box al piano cantinato della scala A distinto con il numero 14, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/44;
13. Box al piano cantinato della scala A distinto con il numero 16, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/46;
14. Box al piano cantinato della scala A distinto con il numero 17, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/47;
15. Box al piano cantinato della scala A distinto con il numero 18, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/4;
16. Appartamento di cinque vani e doppi accessori sito al piano terzo della scala A, interno 5; nel NCEU foglio 6, p.lla 1171/14;
17. Locale al piano rialzato della scala G con annessa porzione di porticato, nel NCEU foglio 6, p.lla 1171/72;
 - Immobili del sig. [REDACTED] ubicati nel fabbricato 2 B;
18. Box al piano cantinato della scala F distinto con il numero 1, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/83;
19. Box al piano cantinato della scala F distinto con il numero 4, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/86;
20. Box al piano cantinato della scala F distinto con il numero 15, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/97;
21. Box al piano cantinato della scala F distinto con il numero 16, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/98;
22. Box al piano cantinato della scala G distinto con il numero 19, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/101;
23. Box al piano cantinato della scala G distinto con il numero 20, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/102;
24. Box al piano cantinato della scala G distinto con il numero 6, nel NCEU al foglio 6, p.lla 1171/88;
25. Appartamento di quattro vani e doppi accessori al piano secondo della scala G, interno 4; nel NCEU foglio 6, p.lla 1171/78.

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• Immobili della signora [REDACTED] ubicati nel fabbricato 1/A:

1. Locale della scala D in NCEU al foglio 6, p.lla 1172 sub 19;
2. Box auto scala C int. 6 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 47;
3. Box auto scala C int. 23 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 64;
4. Box auto scala D int. 7 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 48;
5. Box auto scala D int. 9 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 50;
6. Box auto scala D int. 24 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 65;
7. Box auto scala E int. 15 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 56;
8. Box auto scala E int. 16 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 57;
9. Box auto scala E int. 17 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 58;
10. Box auto scala E int. 31 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 72;
11. Box auto scala E int. 32 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 73;
12. Box auto scala E int. 33 in NCEU al foglio 6 p.lla 1172 sub 74.

• Immobili della signora [REDACTED] ubicati nel fabbricato 2/A:

13. Locale scala B in NCEU al foglio 6 p.lla 1171 sub 18;
14. Locale scala B in NCEU al foglio 6 p.lla 1171 sub 19;
15. Locale scala B in NCEU al foglio 6 p.lla 1171 sub 20;
16. Locale scala B in NCEU al foglio 6 p.lla 1171 sub 21;
17. Locale scala B in NCEU al foglio 6 p.lla 1171 sub 22;

• Immobili della Signora [REDACTED] ubicati nel fabbricato 2/B:

- 18) locale scala F in NCEU al foglio 6 p.lla 1171 sub. 59;
- 19) locale scala F in NCEU al foglio 6 p.lla 1171 sub. 60;

Svolgimento delle operazioni peritali

Le fasi della C.T.U. si sono articolate in vari momenti di studio, di accesso ai luoghi e di richiesta di documentazione urbanistica presso il comune di competenza e alla Agenzia del Territorio.

I verbali sono sinteticamente riportati ed allegati alla presente relazione di C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Primo accesso (sinteticamente): In data 09.10.14 alle ore 16.00 unitamente al dottore [REDACTED]

[REDACTED] al geometra [REDACTED] ed al sig. [REDACTED] collaboratori del sottoscritto si è effettuato il primo accesso verbalizzato presso L'appartamento sito al 2° piano di Via Giordano Bruno 15, catastalmente identificato al Foglio 6, particella 1171, sub 78, Via Giordano Bruno n 15-Marano, sul posto abbiamo rinvenuto la signora [REDACTED] la quale esibiva un contratto di fitto tra il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] e gli eredi [REDACTED]. Sinteticamente, tra l'altro, il curatore ammoniva i contraenti a non versare alcun fitto ai signori [REDACTED] ed eredi [REDACTED] ma soltanto al fallimento.

In tale occasione si è effettuato un rilievo fotografico dell'immobile rinviano a nuova data il rilievo planimetrico stabilendo così il nuovo accesso al giorno 22 ottobre 2014 alle ore 16,00 e chiudendo il sopralluogo alle ore 18,10.

Secondo accesso (sinteticamente): lo stesso giorno alle 18,10 si effettuava un sopralluogo nel locale garage (box auto) per individuare i cespiti in elenco di cui è mandato in un secondo momento siamo stati raggiunti dal rag. [REDACTED] (amministratore) che ha indicato (in linea di massima) i box appartenenti alla curatela. Il sopralluogo si è protratto al garage del fabbricato 2/a e si è chiuso il verbale alle 18,30.

Terzo accesso (sinteticamente): Il 22.10.14 alle ore 16.00 riprendevano le operazioni alla presenza del mio collaboratore signor [REDACTED] unitamente al [REDACTED] rinvenendo sul posto il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il quale occupava il box catastalmente identificato F6 p.lla 1171-segnao con spray dallo scrivente sulla porta basculante con il numero 01 (si è operato in tal senso in quanto non vi è un elenco subalterni)

Si sono rilevati altri box occupati con l'aiuto dello stesso signor [REDACTED] appartenenti al Foglio 6 e particella 1171 tali box sono stati indicati con spray con i numeri 04 e 13 in tali box si è rilevata la presenza di vespe moto ed auto.

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Il signor [redacted] dichiara di non essere a conoscenza della procedura fallimentare e che tali mezzi sono di sua proprietà. Lo stesso signor [redacted] sotto la sua custodia a titolo gratuito esonera la curatela ed il c.t.u. ad effettuare alcun inventario.

Si sono scattate alcune fotografie e rilievi piano altimetrici dei tre locali indicati con i numeri 01-04-13 chiudendo il verbale alle ore 17,00.

Quarto accesso (sinteticamente): nella stessa data 22.10.2014 alle ore 17,15 insieme al Curatore con i miei collaboratori ci siamo recati nell'immobile al 2° piano p.lla 1171 foglio 6 sub 78 fabbricato 2B, abbiamo rinvenuto la signora [redacted] ed abbiamo effettuato i rilievi piano altimetrici del caso.

Si sono chiuse le operazioni alle 17,50.

In Prosieguo alle ore 18,00 nei locali box Foglio 6 particella 1171 il signor [redacted] dichiarava di occupare il box contrassegnato con il numero 17 versando un canone di 40,00 € alla signora [redacted] senza contratto.

In tale locale è stato eseguito un rilievo piano altimetrico e si sono scattate alcune fotografie. Chiuso alle ore 18,40.

Quinto accesso (sinteticamente):

Ancora in prosieguo ci siamo recati al ristorante [redacted] ubicato al piano terra del fabbricato 2/b dove alle 19,00 abbiamo rinvenuto il sig. [redacted] quale titolare del ristorante.

Il curatore nella persona del dott. [redacted] ha ammonito il sig. [redacted] a versare il canone degli immobili del fallimento unicamente alla curatela n 266/95.

Si sono rinviate le operazione al giorno 29.10.14 alle ore 15,30 si chiude il verbale alle ore 19,18.

Sesto accesso (sinteticamente): alle ore 16,00 del 29 ottobre 2014 nei locali del ristorante [redacted]

[redacted] sul posto vi era il Curatore Dott. Luigi Russo, il sig. [redacted] il sig. [redacted] e con il sottoscritto C.T.U. il geometra [redacted] ed il sig. [redacted].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 6- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

Si sono eseguiti dei rilievi al locale appartenente al fallimento a confine con la cassa scala sia planometrici e fotografici.

Il sig. [REDACTED] ha consegnato:

- Scia presentata al comune di Marano datata 12 giugno 2014 prot. 0010022.
- Certificato di agibilità senza firme datato febbraio 2013, manca tutta la documentazione allegata alla scia.

Attende copia della scia sanitaria e di vicinato. Si chiude il verbale alle 16,45.

Settimo accesso (sinteticamente):

Il 29 ottobre 2014 alle ore 17,20 ci siamo recati nel locale box oggetto di fusione di due box limitrofi la signora [REDACTED] che ci ha aperto il box ha dichiarato di occupare tale box da circa 15 anni e di non versare alcun canone.

Alle 17,37 si è chiuso il verbale.

Successivamente si sono fotografati e rilevati tre box contraddistinti, rispetto all'ascensore della scala B con i numeri 1-5-6.

Ottavo accesso (sinteticamente):

Il 26 novembre 2014 alle 15,30 unitamente al curatore ed ai miei collaboratori ed alla presenza dei signori rag. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] si sono rilevati i box 57,58,74,73,72,64,65,47 mentre ai box 48,50,56 non è stato possibile l'accesso.

Il sig. [REDACTED] farà pervenire una copia dell'atto.

Il sub 47 è stato aperto dal signor [REDACTED] dove si sono riscontrati all'interno solo materiali di risulta.

Il signor [REDACTED] specifica che i box sub 48 risulta in possesso del signor [REDACTED] fornendo i recapiti telefonici.

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nono accesso (sinteticamente):

Il 2 dicembre 2014 alle 16,20 insieme al mio collaboratore e con il dott. [REDACTED] a casa della signora [REDACTED] abbiamo consegnato A.P.E. allo stesso curatore per la definizione del contratto di locazione.

Alle 17,40 ci ha raggiunto il signor [REDACTED] quale rappresentante del sig. [REDACTED] [REDACTED] che risulta in possesso del Box sub 50 p.la 1172.

Il signor [REDACTED] dichiara custode di quanto ritrovato nel box in questione sollevando così la curatela ed il C.T.U. di eventuali mancanze e responsabilità di qualsiasi natura giuridica.

Il signor [REDACTED] tra l'altro, comunica che il padre è venuto in possesso del box attraverso un accordo con la signora [REDACTED] ed eredi [REDACTED] poco più di un mese fa, con un fitto a scalare rispetto alle spese sostenute dallo stesso signor [REDACTED] di circa 2500,00 € per la realizzazione dell'impianto elettrico e di pavimentazioni.

Dichiarando altresì lo stesso sig. [REDACTED] altresì di voler fittare il box in questione.

Alle 18,10 si è chiuso il verbale.

Decimo accesso (sinteticamente): alle 18,20 in prosieguo delle operazioni con l'ausilio del fabbro si è aperto il locale sub 20 p.la 1172 effettuando un rilievo piano altimetrico e fotografico, si chiude il verbale alle 18,35.

Undicesimo accesso (sinteticamente): il 12 dicembre 2014 alle ore 16,10 nel locale cantinato di via Giordano 15, si è effettuato un accesso nel locale box contraddistinto con il numero 12.

Sul posto ho rinvenuto la signora [REDACTED] in possesso dello stesso box, versando un canone di 30 € alla signora [REDACTED] allo stato sono presenti varie suppellettili che la signora manterrà in custodia esonerando la curatela da qualsiasi responsabilità, la stessa signora [REDACTED] chiede di rimanere previa autorizzazione del magistrato. Unitamente alla sig.ra [REDACTED] ci siamo recati nel box sub 48 p.la 1172 ed abbiamo effettuato i rilievi del caso, anche qui la signora rinuncia all'inventario dei beni presenti ed accetta la custodia.

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La signora [redacted] fa presente che tale box è condotto dal sig. [redacted] (marito) il quale paga un fitto alla signora [redacted] di 30,00 € anche qui la stessa signora [redacted] chiede di condurre in fitto tale Box.

Alle ore 17,00 abbiamo rilevato i box 57,58,74, in possesso della signora [redacted]

Tali locali risultano a grezzo e mancano le chiusure (porte basculanti) anche qui la stessa signora chiede la conduzione di tali box. Si chiude il verbale alle ore 17,10.

Dodicesimo accesso (sinteticamente): il giorno 19 dicembre 2014 alle 9,10 con il curatore e con i miei collaboratori si è effettuato un sopralluogo alla [redacted] si è rinvenuta la signora [redacted] quale conduttrice, la signora ricorda di avere un contratto di fitto con gli eredi [redacted] e [redacted] per un canone mensile di 400,00 € il dottor [redacted] fa presente che tale canone deve essere versato alla Curatela a titolo di occupazione, salvo stipula successiva di contratto di fitto autorizzato dal Magistrato.

La stessa signora [redacted] si dichiara disponibile a sottoscrivere un nuovo contratto e rinuncia ad inventariare tutti i beni presenti nel locale.

Dopo una serie di precisazioni a verbale si è proceduto al rilievo piano altimetrico dei luoghi e scattate alcune fotografie. Si chiude il verbale alle ore 10,05.

Tredicesimo accesso (sinteticamente):

Alle ore 10,15 la signora [redacted] consegna le chiavi del locale limitrofo (ex asilo nido) al curatore, lo stesso curatore ha fatto accedere il sottoscritto ed i suoi collaboratori per effettuare un rilievo piano altimetrico e fotografico del locale con riserva di ritornare sui luoghi nel caso sia necessario per effettuare alcune verifiche. Si chiude il verbale alle 11,10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quattordicesimo accesso (sinteticamente): alle 11,11 con opportune fotografie si constata

lo stato in cui versa il locale. Lo stesso curatore trattiene la chiavi consegnate dalla signora [REDACTED]

Si chiude il verbale alle 11,25.

Quindicesimo accesso (sinteticamente): il giorno 19/01/2015 alle 15,15 insieme al mio

collaboratore e unitamente al curatore e con la signora [REDACTED] che consegna le chiavi di

accesso di due box il 58 ed il 74 di cui è stato variato lo stato dei luoghi con l'apposizione di due porte in ferro.

Tali locali risultano vuoti senza alcun oggetto.

Tra due box il 57 ed il 58 è stata realizzata una apertura a grezzo fondendo di fatto irregolarmente le due unità.

Poco dopo alle 15,30 è stato effettuato il rilievo e scattate alcune fotografie, al box 56 aperto senza lucchetto, anche qui non si riscontrano oggetti ad eccezione di un tavolo ed un tavolino. Si chiude il verbale alle 15,50.

Sedicesimo accesso (sinteticamente): verbale del 19/01/2015 alle ore 16,10 (sinteticamente)

la signora [REDACTED] consegna al dott. [REDACTED] in due assegni circolari a titolo di occupazione temporanea.

Si chiude il verbale alle 16,20.

Diciassettesimo accesso (sinteticamente): il giorno 20 novembre 2015 con il curatore si

sono effettuati due sopralluoghi nelle due palazzine di via giordano Bruno 21, Marano per individuare nei locali garage i subalterni dei cespiti oggetto del fallimento. Testualmente "l'individuazione degli immobili è necessaria in quanto non si trova l'elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni presso l'agenzia del territorio ex catasto".

Si è riaperto il verbale in quanto la signora [REDACTED] ha versato l'assegno di 400,00€ a titolo di fitto, assegno consegnato al curatore per la scuola di danza.

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Diciottesimo accesso (sinteticamente): in data 30 novembre 2015 alle ore 16,00 con il mio collaboratore [redacted] e con il dott. [redacted] ci siamo recati sul posto per censire una parte della massa fallimentare attraverso l'individuazione e l'apposizione di cartelli con l'indicazione "Tribunale di Napoli fall. 266/95" le particelle interessate sono state 1171 scala F-G e particella 1172 D-E.C in particolare si tratta di box auto alcuni già censiti.

Si sono scattate alcune fotografie.

In tale occasione il curatore ha avuto contatto con il signor [redacted] chiedendogli di liberare il box ad Horas dalla presenza di cose varie.

Si è chiuso il sopralluogo alle 17,50.

Diciannovesimo accesso (sinteticamente): in data 21 dicembre 2015 alle ore 16,00 unitamente al dottor [redacted] è stata effettuata una ricognizione dei luoghi, precisamente nei piani seminterrati per verificare eventuali forzature alle porte dei locali appartenenti alla procedura fallimentare, si è stabilito se necessario, al fine di far venire un fabbro per la chiusura di alcuni locali ancora aperti.

Ventesimo accesso (sinteticamente): in data 28 dicembre 2016 alle ore 16,30 alla via Giordano Bruno 17 p.la 1171 sub 73 con il mio collaboratore [redacted] e con il dott. [redacted] ricevendo incarico al fine di aggiornare la planimetria catastale del sub 73, con la redazione di un Docfa presso l'Agenzia del territorio di Napoli.

A tal fine si è effettuato un rilievo piano altimetrico e fotografico.

Si chiude il verbale alle 17,30.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attraverso la relazione notarile del 24 marzo 2015 successiva all'incarico ricevuto il 24 giugno 2014 si sono nuovamente rideterminati ed individuati con un nuovo elenco gli immobili.

L'elenco è stato redatto dal notaio Dr. Luigi Mauro, Notaio in Napoli, con Studio alla Via Bracco n° 15/A, iscritto nel ruolo dei diritti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, il quale, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri immobiliari, ed effettuate le altre necessarie indagini (Comprese quelle consegnati alla entrata in vigore della legge 19 maggio 1975 n° 151), anche nei confronti dei comproprietari germani [REDACTED] ha specificato in vie brevi quanto segue.

In relazione alla sentenza n° 426/2013 della Corte d'appello di Napoli, con la quale è stato rigettato l'appello proposto dai Sig.ri [REDACTED] avverso la sentenza di I° grado n. 9179/2006 emessa dal Tribunale di Napoli, e per l'effetto ha dichiarato inefficacia gli Atti di assegnazione nei confronti dei signori [REDACTED] e [REDACTED], della piena proprietà rispettivamente di 25 e 19 unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio denominato "[REDACTED]", ad essi pervenuti in virtù dei seguenti titoli.

PROVENIENZA del sig. [REDACTED]

Con Atto per Notar Salvatore Sica di Mugnano di Napoli in data 22 dicembre 1993, trascritto il 20 gennaio 1994 ai numeri 1719/1434, la Società [REDACTED] - Cooperativa Edilizia a.r.l." con sede in [REDACTED] di [REDACTED] assegnava al Socio [REDACTED] le seguenti Unità Immobiliari facenti parte del complesso edilizio della stessa edificato:

Fabbricato 1172

- 1) Locale al piano rialzato della scala "D", con annessa porzione di portico sub. 18
- 2) Locale al piano rialzato della scala "D", con annessa porzione di portico sub. 20
- 3) Appartamento al piano Terzo della scala "C", contraddistinto con il n° 6 composto da quattro vani e doppi accessori sub. 15 nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli detti immobili sono riportati ed intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED]

- Foglio 6, particella n. 1172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 12- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

- sub 18, categoria C/1, classe 7, mq. 38, rendita euro 977,34 – indirizzo via San Rocco, piano PR, scala D, lotto C, edificio 1A

- sub 20, categoria C/1, classe 7, mq. 43, rendita euro 1.105,94 – indirizzo via San Rocco, piano PR, scala D, lotto C, edificio 1A

- sub 15, categoria A/2, classe 6, vani 5, rendita euro 426,08 – indirizzo via San Rocco, piano 3°, scala D, lotto C, edificio 1°

A) – I su descritti immobili individuati con **subalterni 18 e 20** appartengono al signor [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] a lui attribuiti con decreto trasferimento del tribunale di Napoli del 30 novembre 2004 repertorio, n° 9003, trascritto il 21 ottobre 2004 ai nn. 48855/33190, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

B) – Il su descritto Immobile individuato con il sub 15 si appartiene attualmente alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] codice Fiscale [REDACTED] per averlo acquistato dai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] giusta atto per Notar Mario Iazzetti di Sant' Antonio Abate in data 5 giugno 2002, repertorio n. 2439, trascritto il 7 giugno 2002, ai nn. 23529/14959.

Al solo [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni con essa signora [REDACTED], lo stesso era pervenuto in virtù di decreto di trasferimento del tribunale di Napoli del 29 gennaio 2002, repertorio n. 411, trascritto il 15 febbraio 2002 ai nn. 5666/4361, contro [REDACTED] e nato a [REDACTED]

Con detto atto per Notar Sica del 22 dicembre 1993, trascritto il 20 gennaio 1994 ai nn. 1719/1434, la società "[REDACTED] – Società Cooperativa Edilizia a.r.l. assegnava inoltre al socio [REDACTED] le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio della stessa edificato:

FABBRICATO 2A

4) Locale al piano rialzato della scala "A", con annesse porzione di porticato sub. 5

5) Locale al piano rialzato della scala "A", con annesse porzione di porticato sub. 6

6) Locale al piano rialzato della scala "A", con annesse porzione di porticato sub. 7

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

I detti Immobili risultano soppressi, e la soppressione ha originato il sub 119, intestato ai signor [REDACTED]

[REDACTED] per 167/1000 cadauno, e a [REDACTED] per 333/1000,

(Ex scuola di danza).

- Foglio 6, particella n° 1171 sub. 119, categoria C/1, classe 7, mq 100, rendita euro 2571,96 –indirizzo: via Giordano Bruno, piano Terra, lotto A, edificio 2°.

- Dati relativi dalla soppressione dei subalterni 5,6 e 7 giusta variazione n° 113813 del 5.10.2011– fusione diversa distribuzione degli spazi interni. (*Ex scuola di danza Hary Dance*)

- 7) Locale al piano rialzato della scala “A”, con annesse porzione di porticato sub. 8 (fuso ex asilo nido).

- 8) Locale al piano rialzato della scala “A”, con annesse porzione di porticato sub. 9 (fuso ex asilo nido).

- 9) Box al piano cantinato della scala “A”, contraddistinto con il numero interno 6 sub. 36

- 10) Box al piano cantinato della scala “B”, contraddistinto con il numero interno 8 sub. 38

- 12) Box al piano cantinato della scala “A”, contraddistinto con il numero interno 14 sub. 44

- 13) Box al piano cantinato della scala “A”, contraddistinto con il numero interno 16 sub. 46

- 14) Box al piano cantinato della scala “A”, contraddistinto con il numero interno 17 sub. 47

- 15) Box al piano cantinato della scala “A”, contraddistinto con il numero interno **18 sub. 4**

“non esiste”

- 16) Appartamento al piano Terzo della scala “A”, contraddistinto con il n° cinque composto da quattro vani e doppi accessori sub.14 [REDACTED]

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli detti immobili sono riportati con i seguenti dati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 14- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Foglio 6, particella n° 1171.
- sub 8, categoria C/1, classe 7, mq 47, rendita euro 1208,82 – indirizzo via San Rocco, piano T, Lotto A, Edificio 2A
- sub 9, categoria C/1, classe 7, mq 47, rendita euro 1208,82 – indirizzo via San Rocco, piano T, Lotto A, Edificio 2A
- sub 36, categoria C/6, classe 4, mq 19, rendita euro 75,56 – indirizzo via San Rocco, piano S1, interno 6, Lotto A, Edificio 2A
- sub 38, categoria C/6, classe 4, mq 19, rendita euro 75,56 – indirizzo via San Rocco, piano S1, interno 8, Lotto A, Edificio 2° (fuso con il sub 39)
- sub 44, categoria C/6, classe 4, mq 21, rendita euro 83,51 – indirizzo via San Rocco, piano S1, interno 14, Lotto A, Edificio 2A
- sub 47, categoria C/6, classe 4, mq 19, rendita euro 75,56 – indirizzo via San Rocco, piano S1, interno 17, Lotto A, Edificio 2°
- sub 14, categoria A/2, classe 6, vani 6,5, rendita euro 553,90 – indirizzo via San Rocco, piano 3°, interno 5, scala A, Lotto A, Edificio 2A. Detto ultimo immobile (sub. 14) si appartiene attualmente al signor [redacted] nato a [redacted] per averlo acquistato dai coniugi [redacted] e [redacted] (nata a [redacted] il giorno [redacted]) giusto atto per Notar Mario Iazzetti di Sant'Antonio Abate in data 5 giugno 2002, repertorio ai nn. 23528/17058 di formalità.

- Al solo [redacted], coniugato in regime di comunione dei beni con essa signora [redacted] lo stesso era pervenuto in virtù del decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli del 29 gennaio, repertorio n° 410, trascritto il 15 febbraio 2002 ai nn. 5665/4360, contro [redacted] nato a [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 15- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO
Ing. Alfredo Izzo
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

FABBRICATO 2B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 17) Locale al piano rialzato della scala "G", con annessa porzione di porticato sub. 72

Detto immobile risulta *soppresso, e la soppressione*, unitamente ai subalterni 61,62 e 71, ha generato l'attuale subalterno **105**, intestato alla società Cooperativa Edilizia [REDACTED] con sede in [REDACTED]

(Locale ristorazione).

Foglio 6, particella n° 1171 sub. 105, categoria C/1, classe 7, mq 245, rendita euro 6301,29 – indirizzo: via Giordano Bruno, piano T dati derivanti da variazione n° 2195 del 19.1.2005 - dichiarazione di porzione di fusione.

- 18) Box al piano cantinato della scala "F", contraddistinto con il numero interno 1 sub. 83
- 19) Box al piano cantinato della scala "F", contraddistinto con il numero interno 4 sub. 86
- 20) Box al piano cantinato della scala "F", contraddistinto con il numero interno 15 sub. 97
- 21) Box al piano cantinato della scala "F", contraddistinto con il numero interno 16 sub. 98
- 22) Box al piano cantinato della scala "G", contraddistinto con il numero interno 19 sub. 101
- 23) Box al piano cantinato della scala "G", contraddistinto con il numero interno 20 sub. 102
- 24) Box al piano cantinato della scala "G", contraddistinto con il numero interno 6 sub. 88
- 25) Appartamento sito al secondo piano della scala "G", contraddistinto con il n. interno quattro composto da quattro vani e doppi accessori sub. 78. (Condotto sig. Rescigno)

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli detti immobili sono riportati con i seguenti dati:

Foglio 6, particella n° 1171

- sub 83, categoria C/6, classe 3, mq 21, rendita euro 71,58 – indirizzo via San Rocco, piano S1
- sub 86, categoria C/6, classe 3, mq 33, rendita euro 112,48 – indirizzo via San Rocco, piano S1
- sub 97, categoria C/6, classe 3, mq 31, rendita euro 105,67 – indirizzo via San Rocco, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

- sub 101, categoria C/6, classe 3, mq 22, rendita euro 74,99 – indirizzo via San Rocco, piano S1
- sub 102, categoria C/6, classe 3, mq 23, rendita euro 78,40 – indirizzo via San Rocco, piano S1
- sub 88, categoria C/6, classe 3, mq 31, rendita euro 105,67 – indirizzo via San Rocco, piano S1.
- sub 78, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita euro 469,98 – indirizzo via San Rocco, piano 3° (condotto dalla sig. ██████████)

I suddetti Immobili appartengono attualmente agli eredi di ██████████, deceduto il ██████████ ██████████ con eredi dei suoi beni il coniuge ██████████ nata a ██████████ ██████████ per quota di 1/3 i figli germani ██████████ nati tutti in ██████████ nata il ██████████ ██████████ nato il ██████████ nata il giorno ██████████ nata anche lei il giorno ██████████ (denuncia di successione n 303, Vo. 9990, trascritta il 17 marzo 2010 ai nn. 13212/9006.

Non è trascritta l'accettazione, né tacita né espressa, della eredità contro ██████████ a favore di essi eredi, né c'è titolo per poterla trascrivere, dal momento che non è stato fatto alcun atto di disposizione da parte dei medesimi eredi.

FORMALITA'

Dichiara inoltre il Notaio che detti immobili, a tutto il 20 marzo 2015, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 03 marzo 1998 ai nn. 10129/7878, a favore della ██████████ ██████████ codice Fiscale, ██████████ e contro ██████████, nascente da atto di pignoramento immobiliare notificato dalla corte d'Appello di Napoli in data 12 marzo 1998, repertorio n° 4, e gravante sugli immobili oggetto della presente relazione identificati catastalmente al foglio 6, particella 1172 subalterni 18 e 20;

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

- Trascrizione nn. 1737/1425 del 19 gennaio 1999, di domanda giudiziale di accertamento simulazione Atti, a favore della Curatela del Fallimento [redacted] con sede in [redacted] codice Fiscale [redacted] e contro [redacted], domanda emessa dal Tribunale di Napoli in data 20 aprile 1998, repertorio n° 5201, relativa ai 25 immobili oggetto della presente relazione, assegnati ad esso signor [redacted];

- Detta trascrizione è stata annotata in data 29 marzo 2002 ai nn. 12760/817 e ai nn. 12763/820, di inefficacia parziale a favore e contro come sopra, relativamente ai subalterni 14 (trascrizione n. 817= e 15 (trascrizione n. 820) entrambi della particella n. 1171 del foglio 6;

- Trascrizione nn. 5665/4360 del 15 febbraio 2002, di decreto di trasferimento, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] coniugato in comunione dei beni, e contro [redacted], decreto con il quale il Tribunale di Napoli in data 29 gennaio 2002, repertorio n. 410, ha trasferito l'immobile individuato catastalmente al foglio 6 particella n. 1171 sub. 14

- Trascrizione nn. 5666/4361 del 15 febbraio 2002, di decreto di trasferimento, a favore e contro come sopra, decreto con il quale il tribunale di Napoli in data 29 gennaio 2002, repertorio n. 411, ha trasferito l'immobile individuato catastalmente al foglio 6, particella n. 1171 sub 15;

- Trascrizione nn. 48855/33190 del 21 ottobre 2004, di decreto di trasferimento, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e contro [redacted], decreto con il quale il Tribunale di Napoli in data 30 settembre 2004, repertorio n. 9003, ha trasferito gli immobili individuati catastalmente al foglio 6, particella n 1172 subalterni 18 e 20;

- Trascrizione nn. 45410/11457 del giorno 8 ottobre 2014, di annotazione di sentenza di inefficacia della trascrizione n° 1434 del 20 gennaio 1994, sentenza n. 179/2006, con la quale il tribunale di Napoli VII sezione Civile, definiva pronunciando sulle domande proposte dal fallimento [redacted] (n. 166/95) in persona del curatore, nei confronti di [redacted] con Atto di Citazione notificato in data 20 aprile 1988 (procedura 5733/1999), disattesa ogni ulteriore domanda, eccezione, deduzione e istanza, così prevede:

l - in accoglimento della domanda, revoca e per l'effetto di chiara inefficace nei confronti del fallimento istante l'Atto di assegnazione al signor [redacted] da parte della Cooperativa fallita in data 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 18- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

dicembre 1993, per atto Notaio Sica di Marano di Napoli, della piena proprietà di 25 unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio denominato [REDACTED]

Risulta tra L'istanza del Curatore dottore L. Russo e la relazione notarile è mancante, il sub 39 p.lla 1171 piano cantinato "box auto" scala B, int 9, foglio 6.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Relazione

Da quanto emerge nelle varie fasi della C.T.U. con i vari sopralluoghi sono state discusse e dibattute con lo stesso Curatore Dottor [REDACTED] le problematiche tecniche-amministrative riguardanti la individuazione dei cespiti (mancando per la particella 1171 dei due fabbricati, l'elenco subalterni).

La situazione ha evidenziato anche in alcuni casi, modifiche sostanziali di carattere urbanistico a quindi di titoli abilitativi, quali: fusioni di alcuni box e per una attività di ristorazione "Fabbricato p.lla 1171 2/b" con l'ampliamento di alcune U.I. con evidenti aumenti di volume sia dal lato interno al fabbricato Via Giordano Bruno 21, Marano di Napoli e su via san Rocco - sub 105.

E' risultato estremamente diffuso il fenomeno dell'occupazione, non legittima degli immobili facente parte della massa fallimentare, con conseguenti rallentamenti nei lavori di rilievo e di accesso.

Per quanto riguarda proprio la problematica della occupazione illegittima di alcuni cespiti si è determinato, su richiesta del curatore il valore locativo del cespite e redatto l'attestato di prestazione energetica (APE).

In particolare la valutazione dei canoni di fitto riguarda l'appartamento piano 2° p.lla 1171 sub 78 e la ex scuola di danza p.lla 1171 sub 5-6-7. Ora sub 119 per fusione.

La documentazione consegnata dal curatore allo scrivente tratta un elenco di immobili con documento datato 24 giugno 2014.

E' risultato estremamente difficoltoso operare, sia per le ragioni sopra accennate ma anche, per alcuni cespiti o non riguardanti più la curatela.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pag. 19- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In tale situazione è risultata necessaria la relazione notarile redatta dal notaio dott. Luigi Mauro datata 24 marzo 2015 che chiarisca nei fatti gli immobili appartenenti al fallimento.

Si è aggiunto a questo stato di fatto l'occupazione illegittima già menzionata di quasi tutti i cespiti che ha comportato rallentamenti nella accesso, negli inventari e nella individuazione degli occupanti e conseguentemente nei rilievi.

Con questo nuovo documento è stato possibile avere contezza della situazione patrimoniale e gli intestatari degli immobili e quanto appartenente al fallimento.

Si è studiata la documentazione pervenuta dal Notaio L. Mauro con il dottor L. Russo polarizzando l'attenzione non solo ai cespiti di provenienza eredi Salvatore Cerullo ma anche su quelli di provenienza

così come da relazione notarile:

PROVENIENZA sig.ra

Con Atto per Notar Salvatore Sica di Marano di Napoli in data 4 agosto 1953, trascritto il 12 agli atti nn. 27486/21671,

La Società "Società Cooperativa Edilizia a S.C.R.L." con sede assegnava al socio le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio dalla stessa edificato;

GRANATA - FABBRICATO 1°

- 1) Locale 3 della scala D (sub- 19).
- 2) - Box auto alla scala C, contraddistinto con il numero interno G (sub. 47).
- 3) - Box auto alla scala C, contraddistinto con il numero interno 23 (sub. 64).
- 4) - Box auto alla scala D, contraddistinto con il numero interno 7 (sub. 48).
- 5) - Box auto alla scala D, contraddistinto con il numero interno 9 (sub. 50).
- 6) - Box auto alla scala D, contraddistinto con il numero interno 24 (sub, 65),
- 7) - Box auto alla scala E, contraddistinto con il numero interno 15 (sub. 56).
- 8) - Box auto alla scala E, contraddistinto con il numero interno 16 (sub. 57). (Fuso con il sub 58)

pag. 20- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

9) - Box auto alla scala E, contraddistinto con il numero interno 17 (sub. 58). (Fuso con il sub 57)

10) - Box auto alla scala E, contraddistinto con il numero interno 31 (sub. 72).

11) - Box auto alla scala E, contraddistinto con il numero interno 32 (sub. 73).

12) - Box auto alla scala E, contraddistinto con il numero interno 33 (sub. 74).

Nel Catasto fabbricato del Comune di Marano di Napoli immobili sono attualmente riportati con i seguenti dati:

- foglio 6, particella 1172

- sub. 19, categoria C/1, classe 7, mq. 43, rendita 1.105,9 Indirizzo: Via San Rocco, piano PR, scala D, lotto C edificio 1A

-sub. 47, categoria C/6, classe 4, mq. 21 rendita euro: 83.51 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, Interno 6, lotto C 1) edificio 1A

- sub. 64, categoria C/6, classe 4, mq. 21, rendita euro: 83.51 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interno 23, lotto C, Edificio 1°.

- sub. 48, categoria C/6, classe 4, mq. 26, rendita 103,39 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interno 7 Lotto C, edificio 1°

- sub. 50, categoria C/6, classe 4, mq. 33, rendita euro 131,23 - Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 9, lotto C, edificio 1A

- sub. 65, categoria C/6, classe 4, mq. 26, rendita euro 103,39 - Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 24, lotto C, edificio 1°

- sub. 56, categoria C/6, classe 4, mq. 20, rendita euro 79,53 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 15, lotto C, edificio 1A

- sub. 57, categoria C/C, classe 4, mq. 21, rendita euro 83,51 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 1.6, lotto C, edificio 1A

-sub. 58. categoria C/6, classe 4, mq. 28, rendita euro 111,35 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 17, lotto C, Edificio 1A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 21- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-sub. 72, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita euro 75,56 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 31, lotto C, edificio 1A

-sub. 73, categoria C/6, classe 4, mq. 20, rendita euro 79,53 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 32, lotto C, Edificio 1A

-sub. 74, categoria C/6, classe 4, mq. 21, rendita euro 83,51 Indirizzo: Via San Rocco, piano SI, interne 33, lotto C, Edificio 1A

██████████ - FABBRICATO 2°

13) – Locale alla Scala “B” (Sub. 18) (fuso ex asilo nido)

13) – Locale alla Scala “B” (Sub. 19) (fuso ex asilo nido)

13) – Locale alla Scala “B” (Sub. 20)

13) – Locale alla Scala “B” (Sub. 21)

13) – Locale alla Scala “B” (Sub. 22)

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli detti Immobili sono attualmente riportati con i seguenti dati:

Foglio 6, Particella 1171,

Sub. 18 categoria C/1, classe 7, mq. 52, rendita euro 1.337,42 Indirizzo: Via San Rocco, piano PR, lotto A, Edificio 2A

Sub. 19 categoria C/1, classe 7, mq. 49, rendita euro 1.260,26 Indirizzo: Via San Rocco, piano PR, lotto A, Edificio 2°

Sub. 20 categoria C/1, classe 7, mq. 38, rendita euro 977,34 Indirizzo: Via San Rocco, piano PR, lotto A, Edificio 2° (fusione con i sub 21 e 22 ex chiesa evangelica).

Sub. 21 categoria C/1, classe 7, mq. 41, rendita euro 1.054,50,34 Indirizzo: Via San Rocco, piano PR, lotto A, Edificio 2° (fusione con i sub 20 e 22 ex chiesa evangelica).

Sub. 22 categoria C/1, classe 7, mq. 30, rendita euro 771,59 Indirizzo: Via San Rocco, piano PR, lotto A, Edificio 2° (fusione con i sub 21 e 22 ex chiesa evangelica).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ - FABBRICATO 2B

18) – Locale alla Scala “F” (sub. 59)

19) – Locale alla Scala “F” (sub. 60)

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli detti Immobili sono attualmente riportati con i seguenti dati:

-Foglio 6 particella 1171

-Sub. 59 categoria C/1, classe 7, mq. 50, rendita euro 1.105,22 Indirizzo: Via San Rocco, piano TR.

-Sub. 60 categoria C/1, classe 7, mq. 47, rendita euro 1.038,90 Indirizzo: Via San Rocco, piano TR.

Sia dai riscontri effettuati in sito sia da quanto emerso dalla documentazione esistente, non è stato possibile valutare con facilità la problematica (individuazione dei cespiti) se non con continui sopralluoghi e dovuti passaggi presso il comune di Marano e principalmente all’Agenzia delle entrate.

Per tanto a seguito di continue visure e richieste *di acquisizioni di atti cartacei* dove per richiesta ufficiale si sono avuti le seguenti risposte (allegate in C.T.U.):

- 8 settembre 2017 il coordinatore dell’archivio ha specificato “non evadibile in quanto non si sono reperiti gli atti;” Foglio 6, numero 1171, sub: 36,38,39,44,46.
- 11 settembre 2017 il coordinatore dell’archivio ha specificato “non evadibile in quanto non si sono reperiti gli atti;” Foglio 6, numero 1171, sub: 47.

“Non evadibile in quanto i dati forniti sono incongruenti e/o incompleti; sub 4.”

Sono stati ritrovati i sub: 83,86,97.

- 11 settembre 2017 il coordinatore dell’archivio ha specificato “evasa in quanto la planimetria è stata inserita in atti informatizzati dell’ufficio ma si è associata ad uno stadio pregresso per cui la visura è possibile effettuarla solo presso un qualsiasi sportello dell’Agenzia Provinciale – Territorio” foglio 6 numero 1172, sub 47,64,48,50.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 23- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

- 11 settembre 2017 il coordinatore dell'archivio ha specificato "Evasa poiché la planimetria è GIA' inserita agli atti informatizzati dell'ufficio; possibile eseguire una stampa tramite sistema o acquisirne copia presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia Provinciale- Territorio."

Foglio 6, numero 1171, sub: 98,101,102,88.

- 11 settembre 2017 il coordinatore dell'archivio ha specificato "Evasa in quanto la planimetria è stata inserita agli atti informatizzati dell'Ufficio ma si è associata ad un studio pregresso per cui la visura è possibile effettuarla solo presso un qualsiasi sportello dell'agenzia Provinciale-Territorio; Foglio 6, numero 1171, sub:72,73,74.

- 11 settembre 2017 il coordinatore dell'archivio ha specificato "Evasa in quanto la planimetria è stata inserita agli atti informatizzati dell'Ufficio ma si è associata ad un studio pregresso per cui la visura è possibile effettuarla solo presso un qualsiasi sportello dell'agenzia Provinciale-Territorio; Foglio 6, numero 1171, sub:65,56,57,58.

Per tutto quello che risulta **non** acquisito agli atti cartacei o informatizzati è necessario procedere con la procedura Docfa in quanto "non evadibile in quanto non si sono reperiti gli atti" come da comunicazione dell'agenzia delle Entrate.

Urbanistica

Da ricerche effettuate presso il Comune in oggetto (Ufficio Tecnico - Via Falcone) è stato possibile desumere che sono state rilasciate le concessioni edilizie per la costruzione di fabbricati insistenti sul lotto acquistato dalla Cooperativa [REDACTED], dalle stesse ricerche è risultato che presso il Comune di Marano di Napoli venivano rilasciate le seguenti concessioni edilizie (già specificate nelle precedenti C.T.U.):

- concessione edilizia n. 5/91
- concessione edilizia n. 99/91
- concessione edilizia n. 100/91
- concessione edilizia n. 121/91
- concessione edilizia n. 29/92

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Da quanto è stato possibile evincere dalle ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marano e da un attento esame e studio delle documentazioni relativamente al fabbricato sito nel territorio urbano del Comune di Marano di Napoli, alla via Giordano Bruno, n. 21, si è potuto ricostruire, innanzitutto, che il suddetto fabbricato (Lotto 2, Fabbricato 2A) fu realizzato in virtù di concessione edilizia n. 99 e successiva concessione edilizia n. 100 rilasciata dal Comune di Marano di Napoli in data 28/06/1991, sentito parere della Commissione edilizia nella tornata del 09/01/1991 (verbale n. 2/91 bis) con parere favorevole;

A seguito di richiesta della Cooperativa [REDACTED] (progettista Ing. Salvatore SICA) la concessione nr. 100/91 venne rilasciata per la costruzione di completamento di un fabbricato per civili abitazioni e box per auto e negozi ex art. 13 legge 47/85 ricadente nel piano di lottizzazione C17 in località Caracciolo lotto 2 fabb.2/a sull'area distinta in catasto al foglio nr. 6 mappale 218 posta alla via Marano località "Caracciolo", a seguito di domanda presentata il 2/01/1991 protocollo nr. 0093 a firma del [REDACTED] - Soc. Coop. Edilizia r.i. a firma del sig. [REDACTED] (amministratore della coop/va "[REDACTED]") e dal tecnico progettista Ing. [REDACTED]

Tale concessione è stata firmata per il Comune dal Sindaco geom. [REDACTED]

Inoltre è opportuno segnalare che collegata alla concessione n. 100/91 è la concessione n. 99/91 del 28/06/1991, la relativa domanda fu presentata in data 2/01/1991 protocollo nr. 094 dal sig. [REDACTED] nella qualità di presidente della Coop. [REDACTED] con la quale veniva chiesta la concessione per progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 47/85 per la costruzione di una porzione di fabbricato ricadente nel piano di Lottizzazione C17 in località Caracciolo lotto 2 fabbricato 2/a sull'area distinta in catasto al foglio nr. 6 mappale 218 posta alla via Marano località "Caracciolo", verbale n. 1/91 bis del 3/01/1991.

Ulteriormente presso il Comune di Marano di Napoli - Ufficio Urbanistica, dal punto di vista urbanistico relativamente alla zona dove insistono i cespiti de quo (Marano di Napoli, Località "Masseria Caracciolo") ed alla luce della suddetta ricerca è risultato quanto segue: in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Marano di Napoli vigente dal 1987, approvato con Decreto del P.G.P. nr. 8 del 30/01/1987 gli immobili siti alla Via Giordano Bruno, ricadono:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 25- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Parte comparto A "lottizzazione convenzione C/17"
- Parte strada di lottizzazione
- Parte strada di P.R.G.
- Parte V.P. (verde pubblico)

I cespiti come già indicato nelle precedenti consulenze ricadenti nella particella 1171 fab 2/b (scala F-G) sono affetti da varie difformità tra cui le più significative sono, la rotazione del fabbricato di 180 gradi, effettuato fase costruttiva, piccole modifiche di prospetto ed in alcuni casi anche la fusione di alcune unità quale il locale P.IIa 105 ex 72 affetti da fusione ed ampliamento illegittimi. Per tanto la legittimazione e la verifica di legittimità degli immobili è prioritaria prima di ogni trasferimento.

Per quanto riguarda il restanti fabbricati 2/a (scale A-B) particella 1171 ed il fabbricato 1/a (scale C-D-E-) particella 1172 questi affetti da difformità quali alcune modifiche di prospetto, fusioni irregolari di alcuni locali commerciali e di box del locale garage della particella 1171 e della particella 1172, fabbricati 2/a e 1/a, Manca nel fabbricato 1/a, la seconda uscita per tanto è da verificare per quest'ultimo e per gli altri garage (1171 e 1172) la rispondenza alle normative antincendio ex legge 818/84.

Per tanto è necessaria la verifica della legittimità urbanistica ed amministrativa per singolo immobile per le ragioni di cui sopra.

Valutazione dei cespiti

La misurazione degli immobili in oggetto della presente procedura fallimentare è stata elaborata secondo i riferimenti e metodi consolidati di estimo con indagini di mercato e con banche dati e metodologie OMI.

Ai fini del calcolo le superfici sono state ricavate da rilievo metrico diretto eseguito con sopralluoghi e da planimetrie ritrovate e catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 26- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

I riferimenti adoperati si ritrovano nella Norma UNI EN 15733 che stabilisce le regole per il calcolo delle superfici da parametrare di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche sono specificate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, confluiscono nel definire il metro quadro commerciale.

In particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dal compendio della Banca Dati dell'OMI.

Le indicazioni del compendio OMI è applicato gli immobili in oggetto appartenenti a tre edifici in parco per lo più non dotati di pertinenze esclusive ad uso residenziale e promiscuo con unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale.

Il principio OMI si avvale di valori presi e tratti dalla banca dati dell'OMI, con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

I dati sono abbastanza attendibili in quanto la banca dati attuale si avvale di atti notarili e su dichiarazione sugli stessi attendibili, per la semplice ragione che la tracciabilità della somme corrisposte nella compra-vendita sono facilmente individuabili dall'agenzia delle entrate.

Stima del valore di mercato degli immobili in oggetto.

Scopo della stima

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene dove si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, l'obiettivo è quindi elemento preliminare della stima poiché da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Operazione preliminare è, quindi, dimostrare la ragione della stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 27- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2017) che può verificarsi in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente C.T.U.

Il valore di mercato (V_m), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche e della domanda e dell'offerta dello stesso cespite.

Criteri e metodologia estimativi.

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adatterà pertinente allo scopo della stima è il valore di mercato.

I valori del costo, rappresenta il primario criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si giunge attraverso la legge della domanda e dell'offerta del medesimo bene.

Occorre, quindi, comporre una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e adeguate comparazioni al fine di arrivare, al più probabile valore di mercato.

Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima fondato su ipotesi, non è un dato certo e incontrovertibile, ma va classificato come il più probabile valore di mercato della U.I. derivati dai principi dell'estimo analizzati con la scelta di comparazione di mercato, quale criterio.

Le quotazioni tratte dalle fonti indirette sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori agenzie immobiliari informazioni in sito ed offerte di vendita di privati.

Tali dati spesso non sono precisi e totalmente affidabili ma possono in linea di massima dare un indicazione sul più probabile valore di mercato del bene.

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Nel caso in questione si sono valutati alcune caratteristiche della zona e della conformazione del lotto in due parchi recintati che sotto il profilo commerciale sono poco visibili rispetto alla strada principale. Le attività commerciali ricadenti nei fabbricati 1/a e 2/a sono ricadenti all'interno dei parchi e non sono visibili sulla strada quindi un minore valore dell'immobile.

Fa eccezione il fabbricato 2/b (p.lla 1171) ma relativamente, dove le attività prospicienti l'area pubblica (via san Rocco) non visibili in quanto sottoposti al piano stradale.

I box auto hanno accesso diretto attraverso il parco e non dall'esterno e questo ne limita l'interesse i fini di un acquisto.

Resta inteso che le unita hanno anche un valutazione leggermente più bassa rispetto alle normali contrattazioni di acquisto, in quanto sono presenti in più immobili difformità sostanziali e non sostanziali da risolvere sotto il profilo della legittimità urbanistica e da oneri condominiali a detrarsi.

In particolare sono state prese in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2016 della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare;
2. i valori ufficiali tratti dal "Listino Ufficiale - Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia", periodo di rilevazione anno 2016/17, a cura della Borsa immobiliare di Napoli società della Camera di Commercio Industria e Artigianato della Provincia di Napoli.

Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono per singolo immobile rappresentate da schede qui allegate. Inoltre sono eventualmente a detrarsi gli eventuali oneri a debito pregressi per quote ordinarie e straordinarie condominiali. *Le rappresentazione grafiche in appresso allegate, di tutti i cespiti sia da rilievo che catastali è fuori scala.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 29- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

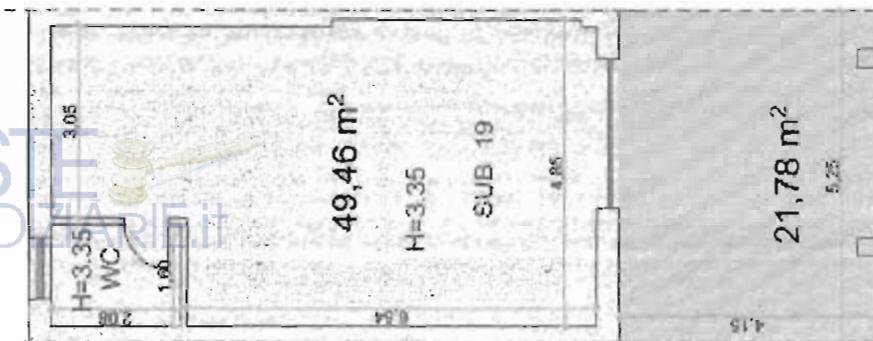
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1172	Subalterno	19	Cat. Catastale	C/1	Piano	PR	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	----------------	-----	-------	----	-------	--



Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 1A

Superficie vani principali e accessori diretti
mq 49,46

Superficie delle pertinenze esclusive
mq 21,78

Fabbricato 1/A
P.lla 1172



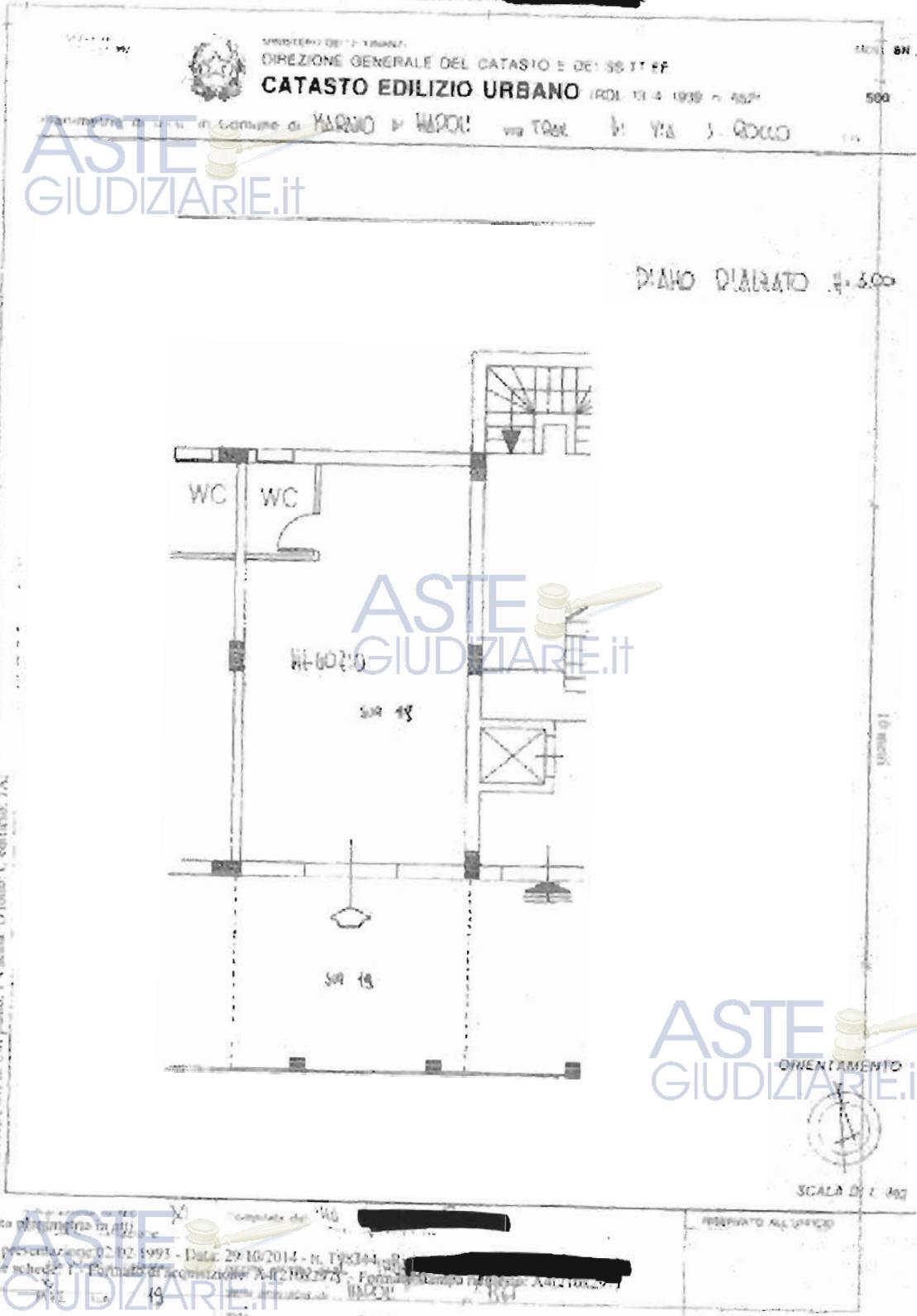
Scala 1:100

STUDIO TECNICO
Ing. Alfredo Izzo
 Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
 ing.alfredoizzo@gmail.com
 ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



1172 sub 19

Data presentazione: 02/02/1993 - Data: 29/10/2014 - n. 798344 - Richiedente: [REDACTED]



Catasto del Edilizio Urbano - Situazione al 29/10/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (89064) - Foglio: 6 - Particella: 117 - Subalterno: 19 -
 VIA SAN RUDOLFO n. 61 piano: P & scala: D lotto: C edilizio: 1A

31

Uffice di [REDACTED]
 Data presentazione: 02/02/1993 - Data: 29/10/2014 - n. 798344 - [REDACTED]
 Formale scheda: 1 - Formato di acquisizione: X-R21022973 - Formato di stampa: ANI21022973

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1172 sub 19

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 600,00

Val OMI min = € 300,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (Taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,35$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K = € 405,00$$

Valore di mercato Negozi

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
30	37000	€ 1 233,33
58	38011	€ 655,36

$$\text{media ponderata} = \frac{(1233,33 \times 30) + (655,36 \times 58)}{30 + 58} = \frac{67000,00}{88} = € 852,40$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1233,33 + 655,36}{2} = \frac{1888,60}{2} = € 944,35$$

$$\text{Il Valore a mq} = \text{alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI} = \frac{405,00 + 852,40}{2} = € 628,70$$

€ 628,70

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei Locali principali e degli accessori diretti;

Superficie LOCALI PRINCIPALI "comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetri";

Superficie ACCESSORI

• La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del

Superficie 49,46 + 21,78 x 20% 53,82

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

	Sup del Locale	Sup Accessori	0,20 Sup Commerciale	Valore
Valore Mercato = SUB 19	49,46	21,78	4,36	53,82
				€ 33 834,12

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

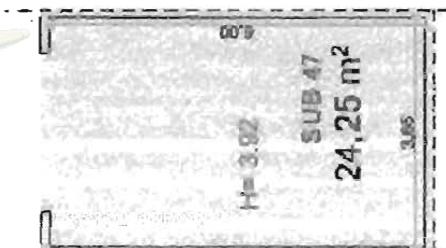
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1172	Subalterno	47	Cat. Catastale	C/6	Piano	PS	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	----------------	-----	-------	----	-------	--

Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 1A

Superficie Commerciale = mq 24.25



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

33

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE GIUDIZIARIE.it

MOD. 100
1.10.1997

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 852)

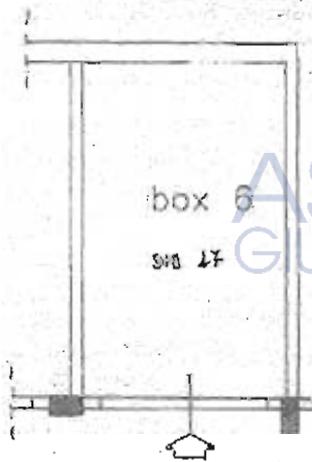
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MARANO S. MARCO** via **TORRE** di **VIA S. ROCCO** civ. _____

MCD. BN. V.
LPE 500

ASTE GIUDIZIARIE.it

34

DIAHO INTERRATO € 3.50



ASTE GIUDIZIARIE.it

Comune di Marano S. Marco - Situazione al 10/10/2017 - Comune di MARANO DI SANGIULIANO - Foglio 6 Particella 1172 Subalterno 47
VIA SAN ROCCO n. 51 - 80125 NAPOLI - tel. 081 622641 - fax. 081 622641

ORIENTAMENTO



Destinazione di u.i.u. Catastrata dal 1940 _____
 Piano di distribuzione _____
 Data perizia: 10/10/2017 - Data: 10/10/2017
 Tutela: _____ Comune di _____ A _____ di _____ NAPOLI _____ 7564

ASTE GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$ 0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

media ponderata = $\frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67800,00}{58} = € 1155,17$

media aritmetica = $\frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB.47	24,25	€ 23 873,16

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

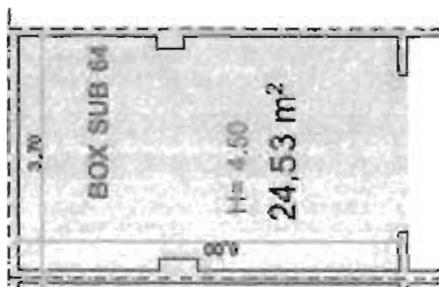
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1172	Subalterno	64	Cat. Catastale	C/6	Piano	PS	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	----------------	-----	-------	----	-------	--

Condominio **Fabbricato 1A**

Superficie Commerciale = mq 24,53



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato 1/A
P.lla 1172



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.Ha 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fini a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,6
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K = € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1.093,75
26	32000	€ 1.230,77

media ponderata = $\frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67906,08}{58} = € 1155,11$

media aritmetica = $\frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "FA. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,11 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

	Sup. Commerciale	Valore
Valore Normale = 5218,64	24,53	€ 24.148,80

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

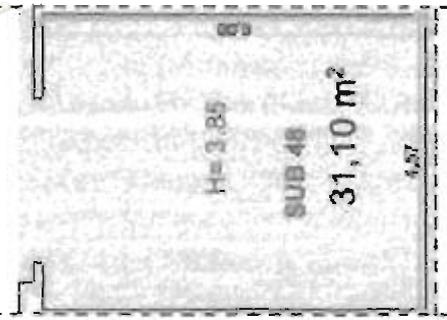
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1172	Subalterno	48	Cat. Catastale	C/6	Piano	PS	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	----------------	-----	-------	----	-------	--

Condominio [redacted] Fabbricato 1/A

Superf. Commerciale = mq 31.10



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato 1/A
P.lla 1172



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lfa 117Z

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 2K2) / 4$$

K1 (taglio Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Urbano	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 2K2) / 4 = 0,315$$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K = € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

	Sup. Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 48	31,1	€ 30 616,71

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

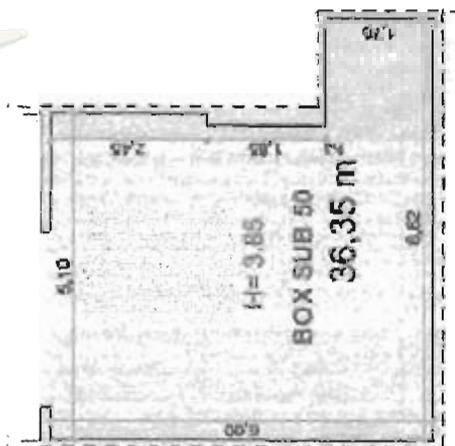
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1172	50	C/6	PS	

Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 1A

Superficie Commerciale = mq 36,35



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

40

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (taglio Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,3
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$ 0,315

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1.093,75
26	32000	€ 1.230,77

media ponderata = $\frac{1093,75 \times 32 + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$

media aritmetica = $\frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 984,46}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Valore Normale = SUB 50	Sup Commerciale	Valore
	36,35	€ 35.785,12

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

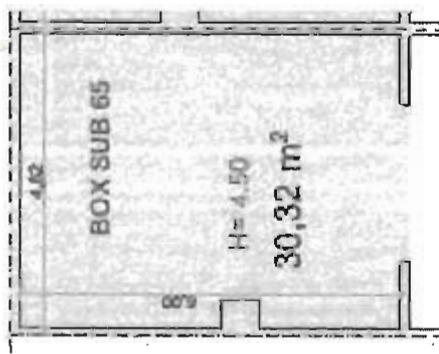
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6
Particella	1172
Subalterno	65
Cat. Catastale	C/6
Piano	PS
Scala	



Condominio [redacted] Fabbricato 1/A

Superficie Commerciale = mq 30,32

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 5, P.lla 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = $Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,9
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$

Valore Normale Unitario = $Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K = € 813,75$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
28	32000	€ 1 230,77

media ponderata = $\frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 28)}{32 + 28} = \frac{67000,00}{60} = € 1155,17$

media aritmetica = $\frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 65	30,17	€ 29 848,83

pag. 43- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

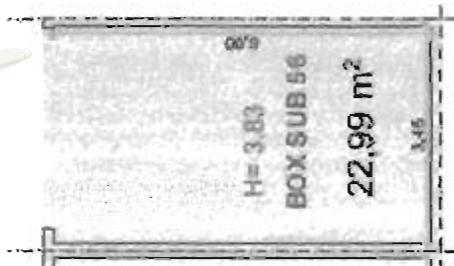
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1172	56	C/6	PS	

Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 1A

Superficie Commerciale = mq 22,99



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato 1/A
P.lla 1172



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.IIa 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (taglio di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K = € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
36	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 36)}{32 + 36} = \frac{87000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 56	21,99	€ 22 632,74

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

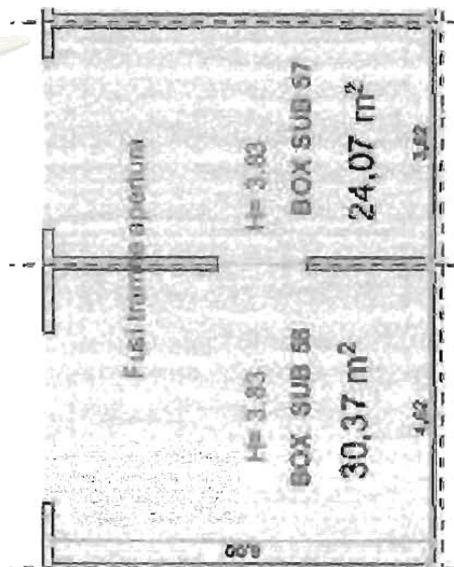
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1172	57-58	C/6	PS	

Condominio: **[REDACTED]** Fabbricato 1A

Superficie Commerciale = mq 30.37 + 24.07 = 54.44



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, F.lla 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = $\text{Val OMI}_{\text{max}} - (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K$

Val OMI max e Val OMI min Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (taglio di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,6
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$

Valore Normale Unitario = $\text{Val OMI}_{\text{max}} - (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K = € 813,75$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

media ponderata = $\frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$

media aritmetica = $\frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 1.175}{2} = € 984,46$

€ 984,46

	Sup Commerciale	Valore	
Valore Normale = SUB 58	30,37	€ 29 898,05	FUSI
Valore Normale = SUB 57	24,02	€ 23 695,95	

pag. 47 - Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

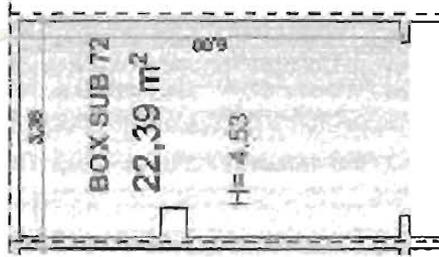
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastrale	Piano	Scala
6	1172	72	C/6	PS	

Condominio [redacted] Fabbricato 1A

Superficie Commerciale = mq 22.39



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$ 0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI $= \frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 72	23,39	€ 23 026,52

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

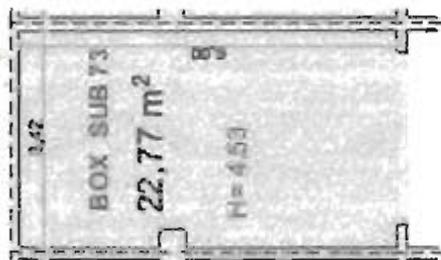
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Suballemo	Car. Catastrale	Piano	Scala
6	1172	73	C/6	PS	

Condominio [redacted] fabbricato 1A

Superficie Commerciale = mq 22.77



ASTE GIUDIZIARIE.it

Fabbricato 1/A

- P.lla 1172



ASTE GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

50

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.IIa 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{max}} + (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K = \text{€ 813,75}$$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = \text{€ 1155,17}$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = \text{€ 1162,26}$$

$$\text{Il Valore a mq} = \text{alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI} = \frac{1155,17 + 813,75}{2} = \text{€ 984,46}$$

€ 984,46

	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 73	22,77	€ 22 416,15

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

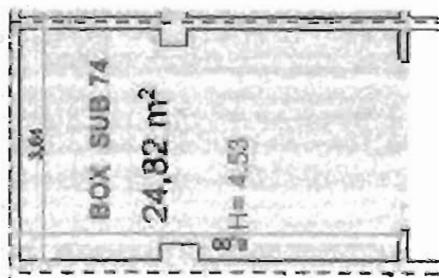
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1172	Subalterno	74	Cat. Catastale	C/6	Piano	PS	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	----------------	-----	-------	----	-------	--

Condominio [redacted] Fabbricato 1/A

Superficie Commerciale = mq 24.82



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

52

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1172

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = $\text{Val OMI}_{\text{max}} - (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K$

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$

Valore Normale Unitario = $\text{Val OMI}_{\text{max}} - (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K = € 813,75$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1.093,75
36	32000	€ 1.230,77

media ponderata = $\frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 36)}{32 + 36} = \frac{67000,00}{68} = € 1155,17$

media aritmetica = $\frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Valore Normale = 508,74
Sup Commerciale 24,82

Valore
€ 24.434,30

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

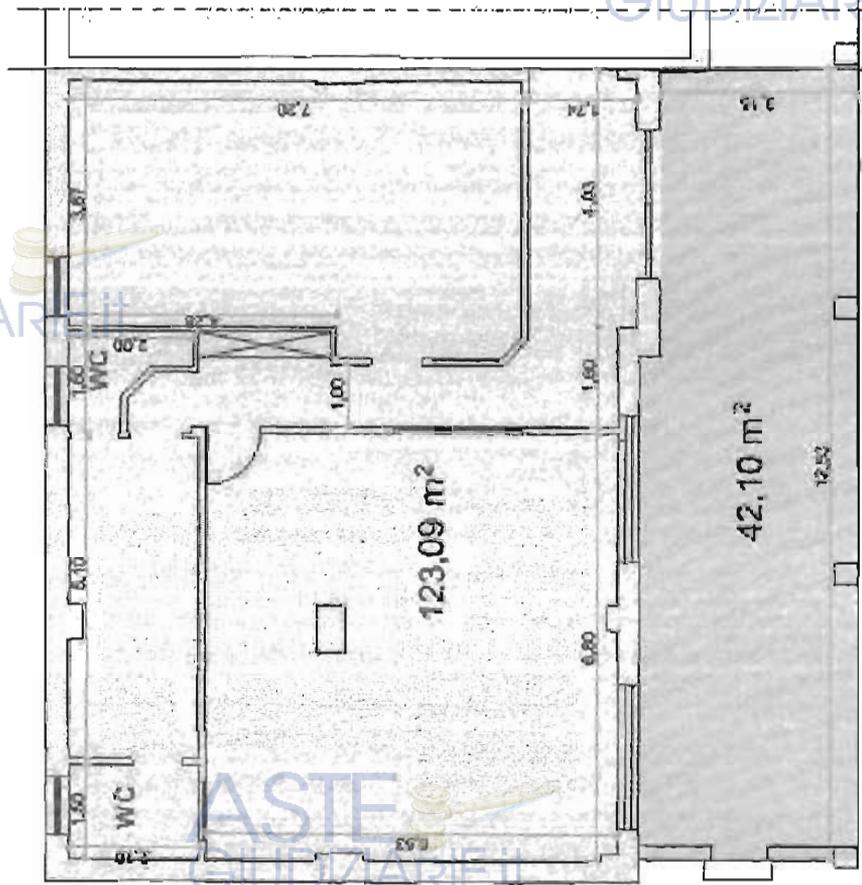
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tcl/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Pleno	Scala
6	1171	ex 5.6.7 ora 119	C/1	PT	A



Condominio: [redacted] Fabbricato 2/A

Superficie Commerciale = Somma di:

Superficie vani principali e accessori diretti
mq 123.09

Superficie delle pertinenze esclusive
mq 42.10

Fabbricato 2/A
Pila 1171



Scala 1:100

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali (PRODUTTIVI)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 600,00

Val OMI min = € 300,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
Piano Attico	1	

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,35$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K = € 405,00

Valore di mercato Negozi

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
30	37000	€ 1.233,33
58	38011	€ 655,36

media ponderata = $\frac{(1233,33 \times 30) + (655,36 \times 58)}{30 + 58} = \frac{67000,00}{88} = € 852,40$

media aritmetica = $\frac{1233,33 + 655,36}{2} = \frac{1888,60}{2} = € 944,35$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{852,40 + 944,35}{2} = € 628,70$

€ 628,70

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei locali principali e degli accessori diretti;

Superficie LOCALI PRINCIPALI "comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali";

Superficie ACCESSORI

= La superficie dell'area scoperta o a quota assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

2A	Sup del Locale	Sup Accessori	0,20 Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = 508 5 - 6 - 7	123,09	42,1	8,42	131,51
				€ 82 680,34 Fusi

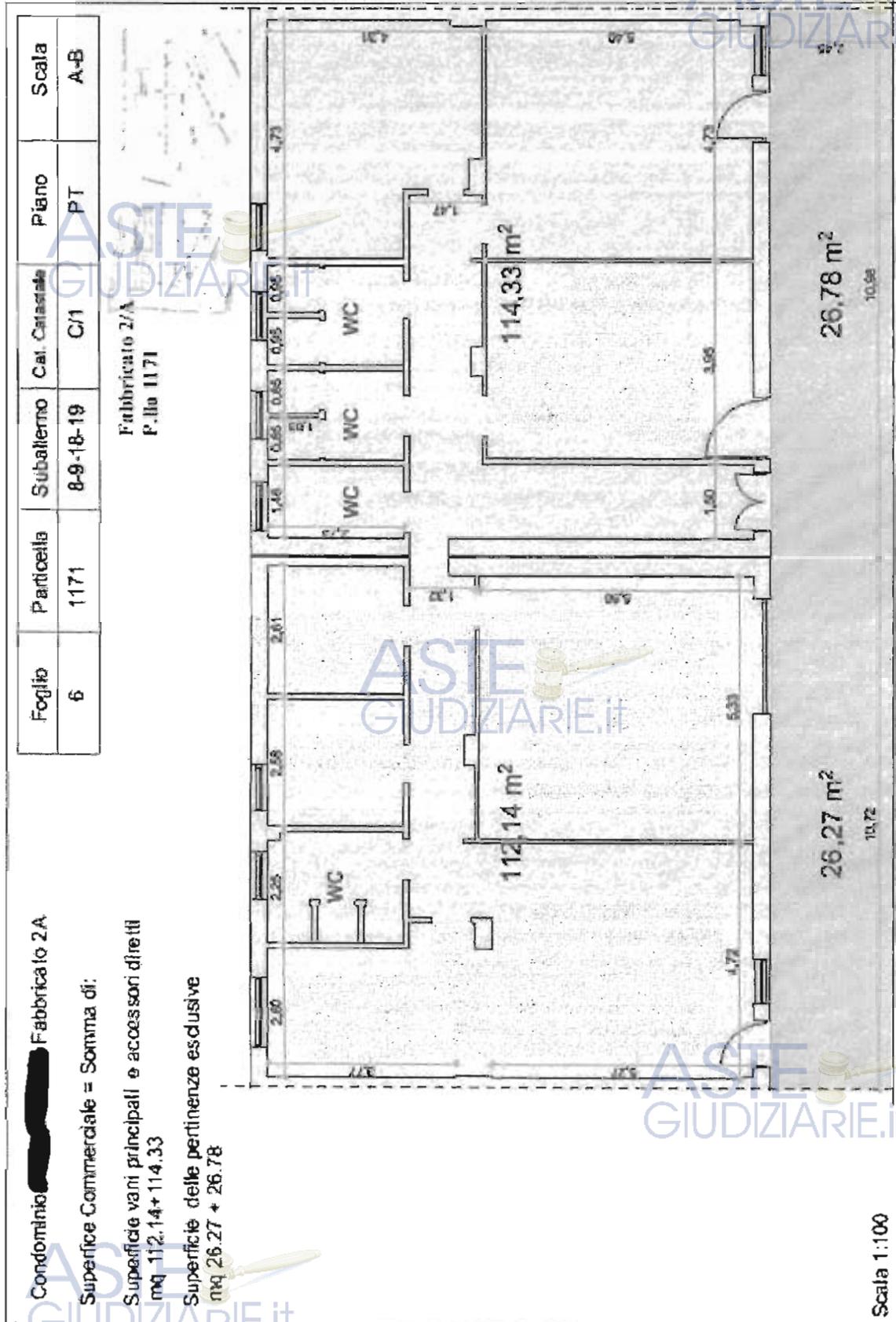
STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
 ing.alfredoizzo@gmail.com
 ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla. 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali (PRODUTTIVI)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq

Val OMI max = € 600,00
 Val OMI min = € 300,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (Taglio Superficie) e K2 (Livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (Tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
Piano Attico	1	

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,35$$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K = € 405,00

Valore di Mercato di Mercato

Superficie mq	Prezzo di vendita €	Prezzo C (€/mq)
30	37000	€ 1.233,33
58	55000	€ 948,27

$$\text{media ponderata} = \frac{(1233,33 \times 30) + (948,27 \times 58)}{30 + 58} = \frac{67800}{88} = € 770,45$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1233,33 + 948,27}{2} = \frac{2181,60}{2} = € 1090,80$$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{770,45 + 1090,80}{2} = € 930,62$

€ 628,76

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei locali principali e degli accessori diretti;

Superficie LOCALI PRINCIPALI "comprendente la quota della superficie occupata dai muricciolini e perimetrali";

Superficie ACCESSORI

+ la superficie dell'area scoperta e a questa assimilabile di pertinenza esclusiva ed regolata nella misura del 20%

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

ZA	Sup. dei Locali	Sup. Accessori	0,20 Sup. Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 8 - 9	112,14	26,27	5,36	€ 73.965,60 fuori SUBS -9 - 18 - 19
Valore Normale = SUB 118-19	114,32	26,78	5,36	€ 75.146,59

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

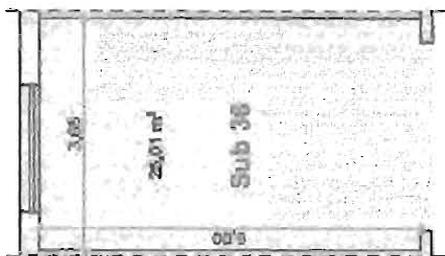
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1171	36	C/6	PS	



Condominio [redacted] Fabbricato 2/A

Superficie Commerciale = mq 25,01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato 2/A
P.16-1171

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.IIa 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$ 0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI $= \frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

2A Sup Commerciale Valore:

Valore Normale = SUB 36 25,01 € 24 621,34

pag. 59- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

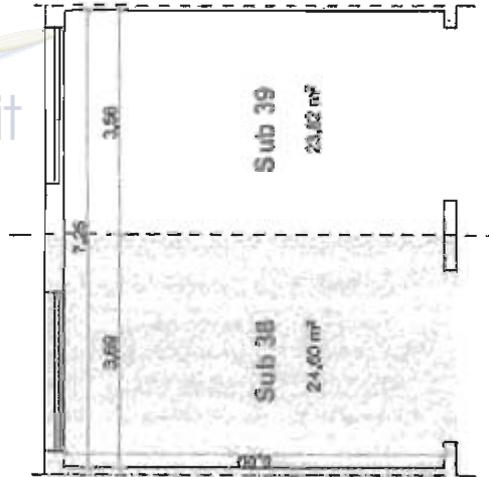
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1171	38 uso con 39	C/6	PS	



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 2/A

Superficie Commerciale = mq. 24.60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{res} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{res}} + (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K = \text{€ } 813,75$$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = \text{€ } 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = \text{€ } 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = \text{€ } 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

2A Sup Commerciale Valore

Valore Normale = SUB 38 24,6 € 24 217,72 fuso con sub 39

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

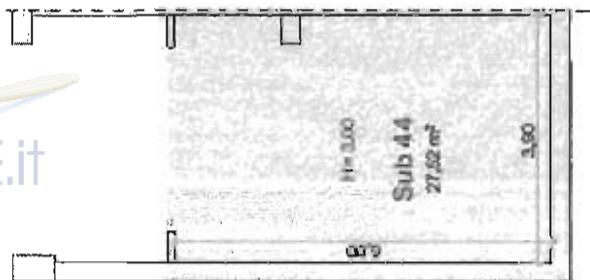
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cal. Catastrale	Piano	Scala
6	1171	44	C/6	PS	



62

Condominio Parco tre Stelle Fabbricato 2/A

Superficie Commerciale = mq 27.52

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

2A Sup Commerciale Valore

Valore Normale = SUB 44 27,52 € 27 092,34

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

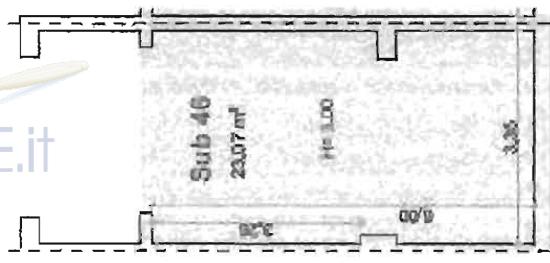
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

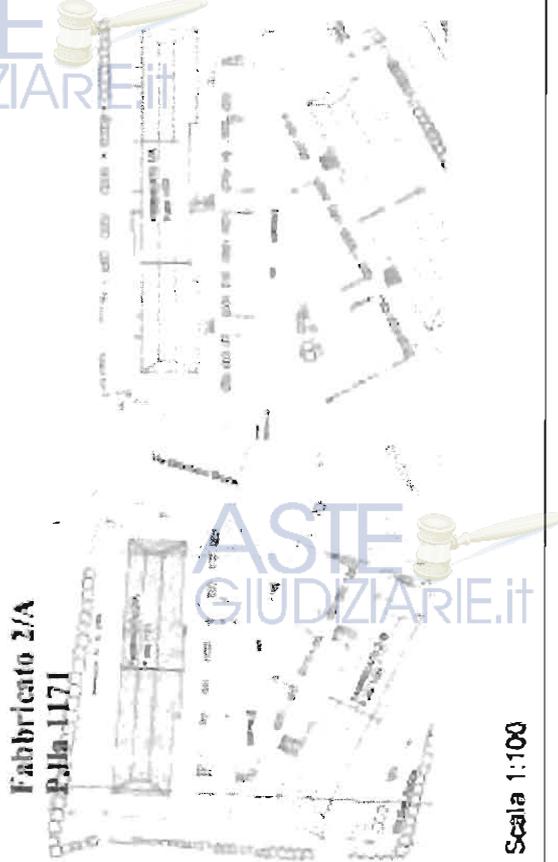
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1171	Subalterno	46	Cal. Catastale	C/6	Piano	PS	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	----------------	-----	-------	----	-------	--



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Condominio  Fabbricato 2/A

Superficie Commerciale = mq 23.07

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.IIa 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (taglio di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{min}} + (\text{Val OMI}_{\text{max}} - \text{Val OMI}_{\text{min}}) \times K \quad \text{€} \quad 813,75$$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67600,00}{58} = \text{€} 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = \text{€} 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = \text{€} 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

ZA Sup Commerciale Valore

Valore Normale = SUB 46 23,07 € 22 711,49

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

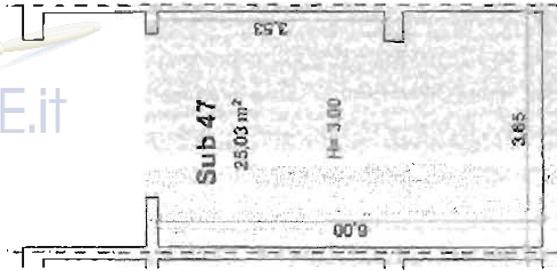
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1171	Subalterno	47	Cat. Catastale	C/6	Piano	PS	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	----------------	-----	-------	----	-------	--

Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 2A

Superficie Commerciale = mq 25.03



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato 2/A
Pala 1171



Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 1162,26}{2} = € 1158,715$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

2A	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 47	25,03	€ 24 641,03

STUDIO TECNICO

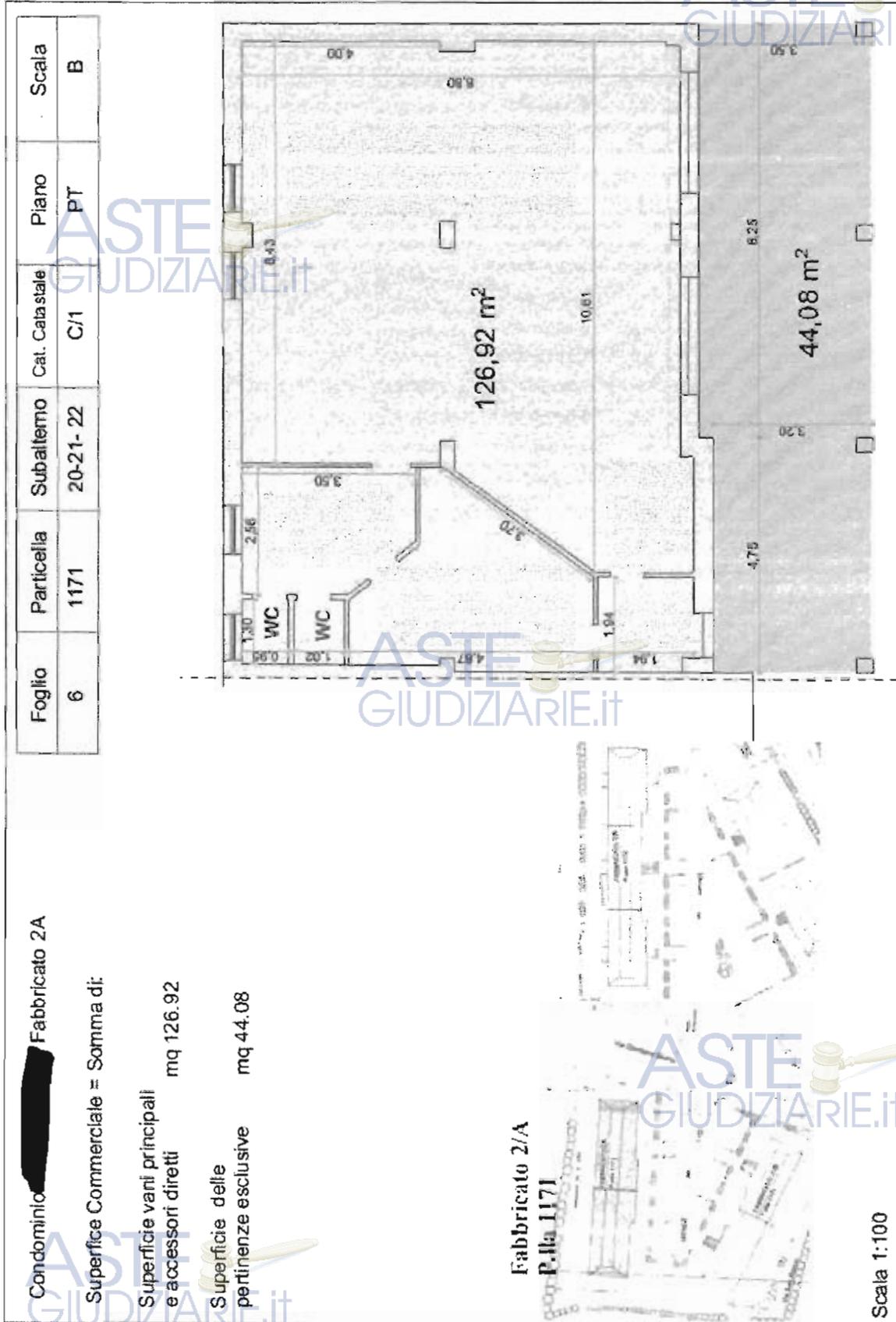
Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali (PRODUTTIVI)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = $Val\ OMI_{max} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 600,00

Val OMI min = € 300,00

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =		
fino a 45 mq		1
oltre 45 mq fino a 70 mq		0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq		0,5
oltre 120 mq fino a 350 mq		0,3
oltre 350 mq		0

K2 (Livello di Piano) =		
Piano Seminterrato		0,1
Piano Terra		0,2
Piano primo		0,4
Piano Intermedio		0,5
Piano Ultimo		0,8
Piano Attico		1

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,35$

Valore Normale Unitario = $Val\ OMI_{max} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K = € 405,00$

Valore di mercato Negoz

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
30	37000	€ 1.233,33
38	38000	€ 999,47

$$\text{media ponderata} = \frac{1.233,33 \times 30 + 999,47 \times 38}{30 + 38} = \frac{67000,90}{68} = € 852,40$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1.233,33 + 999,47}{2} = \frac{1116,40}{2} = € 558,20$$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{405,00 + 852,40}{2} = € 628,70$

€ 628,70

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei Locali principali e degli accessori diretti;

Superficie LOCALI PRINCIPALI "comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali";

Superficie ACCESSORI

• La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

2A	Sup del locale	Sup Accessori	0,30 Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 20 + 21 + 22	126,92	44,08	8,92	€ 85 337,22

pag. 69- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

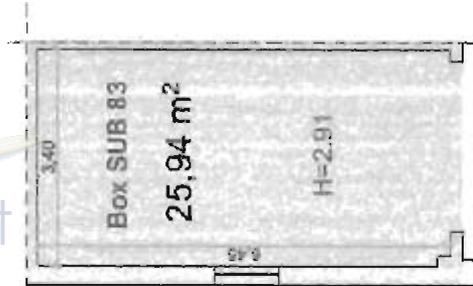
STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1171	83	C/6	PS	



Condominio [redacted] Fabbricato 2B

Superficie Commerciale = mq 25.94

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T19946 - Richiedente: [redacted]



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI

CATASTO EDILIZIO URBANO

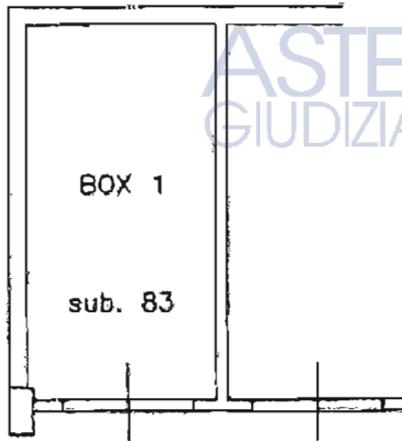
Planimetria di [redacted] Comune di: **MARANO DI NAPOLI** VIA **TRAV. DI VIA SAN ROCCO**



71

PIANO INTERRATO

H = 3.50 m



10 metri



SCALA D. F. 100

Comune di Marano di Napoli - Situazione al 08/11/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (4306) - s. Foglio: 6 - Particella: 1171 - Subalterno: 83 - VIA SAN ROCCO piano: S1.

Denominazione di N.C. [redacted] Committente: ING. [redacted] Ingegnere: ING. EGGER [redacted] Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T19946 - Richiedente: [redacted] Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - NAPOLI - [redacted]

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$ 0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

ZB	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 83	24,94	€ 24 552,43

pag. 72 - Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

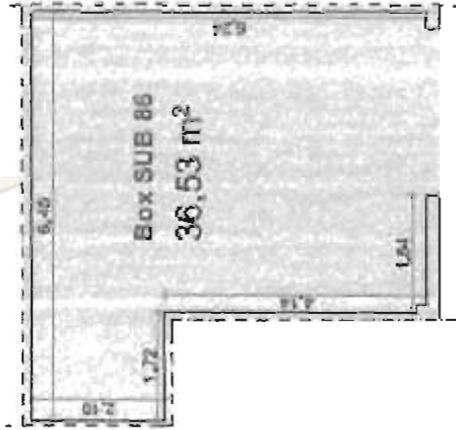
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1171	86	C/6	PS	



73

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Condominio [redacted] Fabbricato 2/B

Superficie Commerciale = mq 36,53



Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T19947 - Richiedente: [redacted]

REPUBBLICA ITALIANA
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1938 n. 652)

Planimetria di [redacted] in Comune di **MARANO** via **TRAV. DI VIA S. ROCCO** civ. [redacted]

PIANO INTERRATO
H = 3.50 m

BOX 4
sub. 86

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:10

ING. [redacted]

15327

Catasto del Latitrazioni - Situazione al 08/11/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (NAPOLI) - Foglio 6 - Particella 1171 - Subalterno 86.2 - VIA SAN ROCCO piano 86.2

74

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.IIa 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitaria x Superficie

2B	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 86	36,53	€ 35 962,32

pag. 75- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

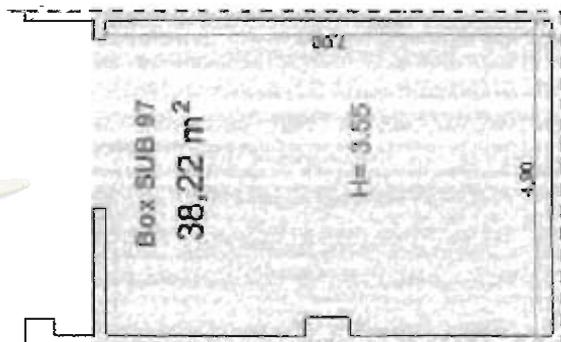
STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	6	Particella	1171	Subalterno	97	Cat. Catastrale	C/6	Piano	PS	Scala	
--------	---	------------	------	------------	----	-----------------	-----	-------	----	-------	--



Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 2/B

Superficie Commerciale = mq 38,22

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano Intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K = \text{€ } 813,75$$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = \text{€ } 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = \text{€ } 1162,26$$

$$\text{il Valore a mq} = \text{alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI} = \frac{1155,17 + 813,75}{2} = \text{€ } 984,46$$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

28	Sup. Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 97	38,22	€ 37 626,06

pag. 78- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T20029 - Richiedente: [redacted]

MOD. 100
1.05.2004 (M)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E
CATASTO EDILIZIO URBANO (FDM, 13-4-1939, n. 552)

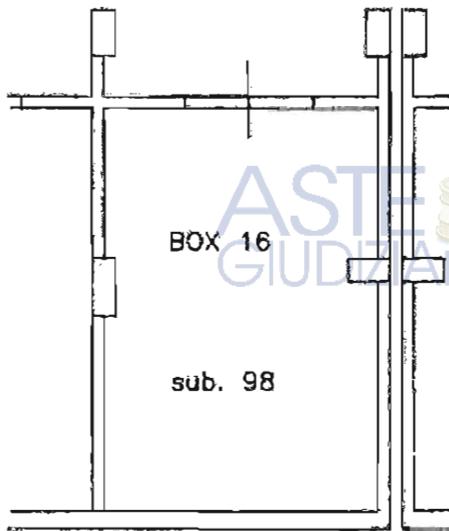
MOD. 100
1.05.2004 (M)

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARANO DI NAPOLI via TABU. DI SAN. ROCCO civ.



PIANO INTERRATO

H = 3.50 m



10 metri



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto del Fabbricato - Situazione al 08/11/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (80060) - Foglio 6 - Particella 1171 - Subalterno 98 >

Dichiarazione di M.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>ING. [redacted]</u>	DEPOSITATO ALL'UFFICIO
Ultima Revisione <input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione <u>09/06/1993</u> - Data: <u>08/11/2014</u> - n. T20029 - Richiedente: <u>[redacted]</u>		
Totale Fogli: <u>1</u> - Formato da: <u>1</u> - Foglio: <u>6</u> - Particella: <u>1171</u> - Subalterno: <u>98</u>		

79

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.III 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (taglio di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,08}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

2B	Sub Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 98	38,22	€ 37 626,06

pag. 80- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

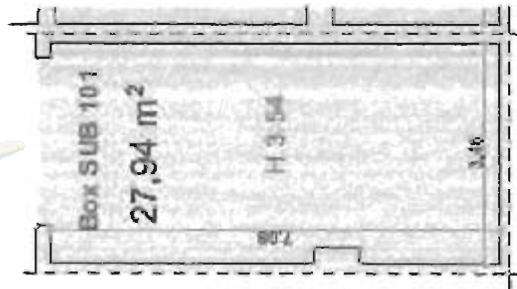
STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cal. Catastrale	Piano	Scala
6	1171	101	C/6	PS	



Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 2/B

Superficie Commerciale = mq 27.94

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



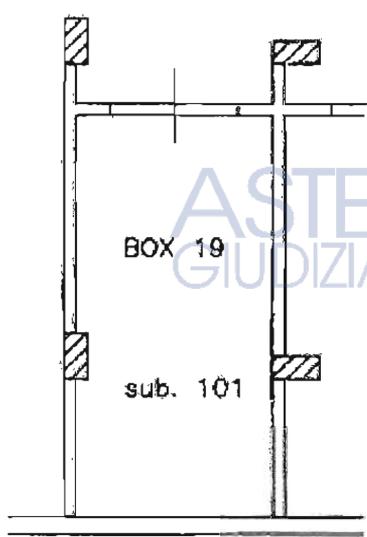
Data presentazione: 09/10/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T20030 - Richiedente: [redacted]

MODELLO 102 1997 002
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)
 Planimetria di u.t.u. in Comune di **MARANO DI NAPOLI** via **TRAV. DI VIA SAN ROCCO**



82

PIANO INTERRATO
H = 3.50 m



Catasto del fabbricati - Situazione al 09/10/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (NA) - Particella: 1171 - Subalterno: 101 - VIA SAN ROCCO piano: 11...



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ultima planimetria (in situ)
 Computo del [redacted] ING...
 [redacted]
 Data presentazione: 09/10/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T20030 - Richiedente: [redacted]
 Formato: [redacted] - Formato di acquisizione: [redacted] - Formato di stampa: [redacted] (310x297)
 sub. [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO
15325

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.III 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 1 050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedia	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$ 0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alfa media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

28	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 101	27,94	€ 27 505,81

pag. 83- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

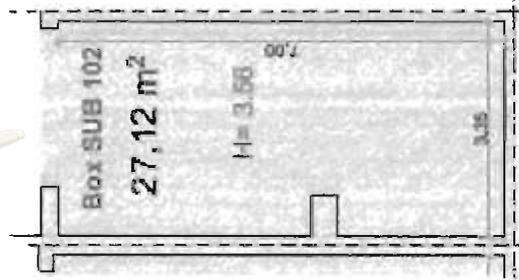
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1171	102	C/6	PS	

Condominio ██████████ Fabbricato 2/B

Superficie Commerciale = mq 27.12



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T20031 - Richiedente: [redacted]



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

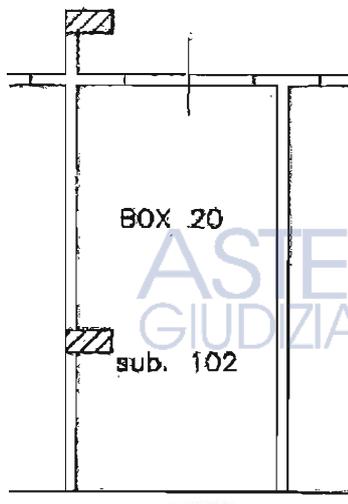
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-A-1939, n. 852)

Planimetria di u.o. in Comune di KARANO DI NAPOLI via TRAV. DI VIA SAN ROCCO n. 117



PIANO INTERRATO

H = 3.50 m



Caricamento del file in formato pdf - Situazione al 08/11/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E.906) - s. Foglio: 6 - Particella: 1171 - Subalterno: 102 >
VIA SAN ROCCO piano: S1

85

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Completato dal: ING. [redacted]
Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T20031 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa file: A4(210x297)
Ingegnere: [redacted]

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.IIa 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{min} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min  Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.050,00

Val OMI min = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3K2) / 4$$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano prima	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultima	0,8
	Piano Attico	1

$$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,325$$

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K = \text{€ } 813,75$$

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = \text{€ } 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = \text{€ } 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI $= \frac{1155,17 + 813,75}{2} = \text{€ } 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

28	Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 102	27,12	€ 26 698,56

pag. 86- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI
ing.alfredoizzo@gmail.com
ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T20130 - Richiedente: [REDACTED]



MOD. 01N (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.FE
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

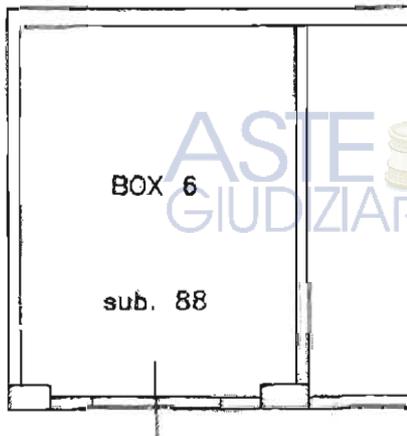
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MARANO** via **TRAY** di **VIA S. ROCCO** civ.



87

PIANO INTERRATO

H = 3.50 m



Calcolo del fabbricato - Situazione al 08/11/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (C. 956) - Foglio n. 4 - Particella 1121 - Subalterno: 88



SCALA DI 1:100

Denominazione di N.C. **REDAZIONE ATTO**

Completata da **ING. [REDACTED]**

Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2014 - n. T20130 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: **87** Formato da acquisizioni: **AC 10/297** (R.D. 210/297)

12327

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lta 1171

Determinazione del valore Normale degli immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min} indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 3.050,00

Val OMI_{min} = € 700,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (Taglio di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultima Piano Attico	0,8 1

$K = (K1 + 3K2) / 4$ 0,325

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K € 813,75

Valore di mercato Garage / BOX

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
32	35000	€ 1 093,75
26	32000	€ 1 230,77

$$\text{media ponderata} = \frac{(1093,75 \times 32) + (1230,77 \times 26)}{32 + 26} = \frac{67000,00}{58} = € 1155,17$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1093,75 + 1230,77}{2} = \frac{2324,52}{2} = € 1162,26$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI $= \frac{1155,17 + 813,75}{2} = € 984,46$

€ 984,46

Il Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

ZB

Sup Commerciale

Valore

Valore Normale = SUB B8

38,22

€ 37 626,06

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.Ila 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = $Val\ OMI_{max} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 1.250,00

Val OMI min = € 830,00

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,3
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultima	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4 = 0,45$

Valore Normale Unitario = $Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K = € 1.019,00$

Valore di mercato unitario

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
110	€ 165.000,00	€ 1.500,00
113	€ 198.000,00	€ 1.752,21
88	€ 120.000,00	€ 1.363,64

media ponderata = $\frac{(1500,00 \times 110) + (1752,21 \times 113) + (1363,64 \times 88)}{110 + 113 + 88} = \frac{483600,00}{311} = € 1553,05$

media Aritmetica = $\frac{1500,00 + 1752,21 + 1363,64}{3} = \frac{4615,85}{3} = € 1538,62$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{1553,05 + 1019,00}{2} = € 1.278,81$

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;

Superficie VANI PRINCIPALI "comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali";

Superficie ACCESSORI

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

* qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Superficie = $110,85 \times 25 \times 30\% + 26,20 \times 10\% = 120,97$

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale = 508,78 Sup Commerciale 120,97 Valore € 154.697,65

pag. 90- Napoli ,19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

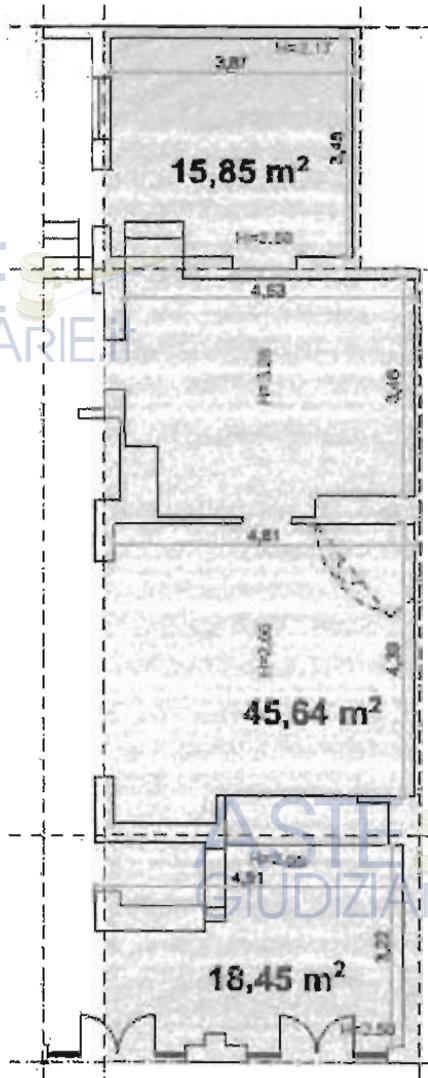
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scala
6	1171	ex 72 ora 105	C/1	PT	



Condominio [redacted] Fabbricato 2/B

Superficie Commerciale = Somma di:

Superficie vani principali e accessori diretti
mq 45,64

Superficie delle pertinenze esclusive
mq 15,85 + 18,45 = 34,30

Fabbricato 2/B
P.la 1171

Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Data: 04/12/2014 - n. T237544 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

DETERMINAZIONE protocollata n. NAD037970del 19/01/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di MARANO DI NAPOLI

Via San Rocco

civ. CH

Identificativa Catastrale:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1171

Subalterno: 105

Compilata da:

Luongo Aldo Mauro

Iscritto all'albo:

Architetti

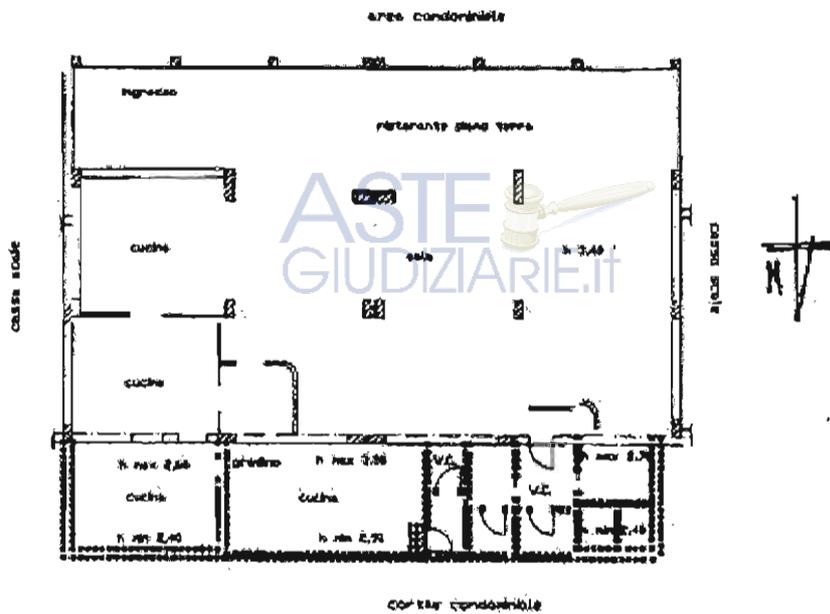
Prov. Napoli

N. 5425

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.IT

92



ultima planimetria in atti

Data: 04/12/2014 - n. T237544 - Richiedente: [redacted]

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

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.la 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali (PRODUTTIVI)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI_{max} e Val OMI_{min}

Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI_{max} = € 2000

Val OMI_{min} = € 1000

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (Taglio di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$

0,35

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} + (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

€ 1.350,00

Valore di mercato Negozi

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
30	37000	€ 1.233,33
58	38011	€ 655,36

$$\text{media ponderata} = \frac{(1.233,33 \times 30) + (655,36 \times 58)}{30 + 58} = \frac{87000,00}{88} = € 852,40$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1.233,33 + 655,36}{2} = \frac{1888,69}{2} = € 944,35$$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{852,40 + 1.350,00}{2} = € 1.101,20$

€ 1.101,20

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei locali principali e degli accessori diretti,

Superficie LOCALI PRINCIPALI "comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali",

Superficie ACCESSORI

* La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

28	Sup del Locale	Sup Accessori	0,20 Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB ex 72 ora 105	45,64	14,3	6,36	51,30
				€ 57.813,00

pag. 93- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

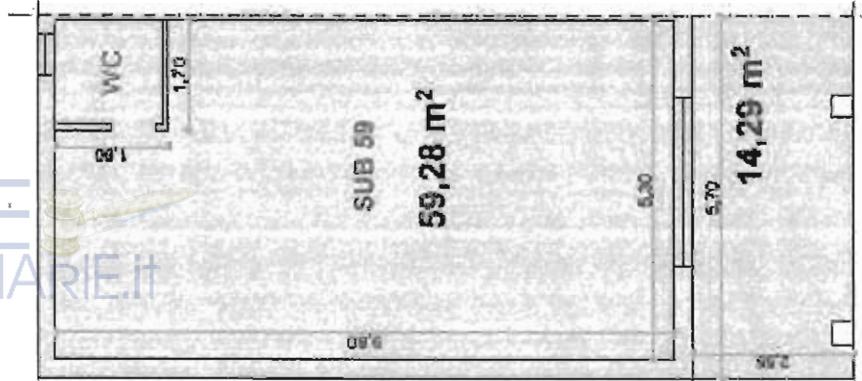
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Subalterno	Cat. Catastale	Piano	Scafa
6	1171	59	C/1	PT	



Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 2/B

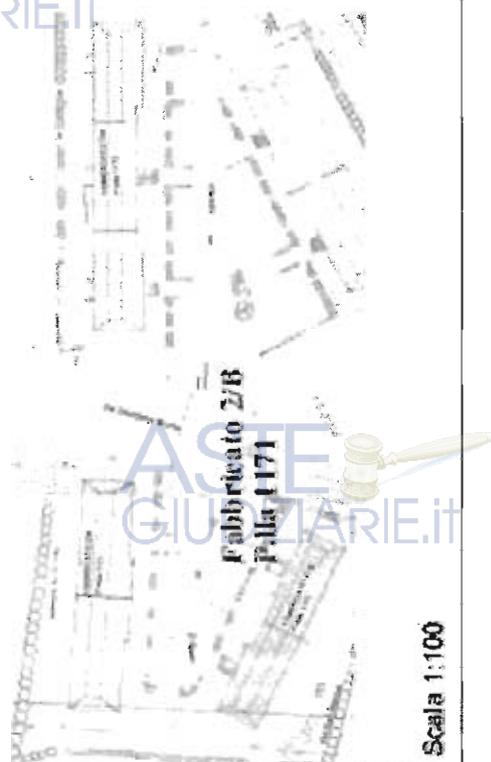
Superficie Commerciale = Somma di:

Superficie vani principali e accessori diretti

mq 59,28

Superficie delle pertinenze esclusive

mq 14,29



Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 28/10/2014 - n. T114403 - Richiedente: [redacted]



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO DEL TERZO SETTORE

CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di MARANO

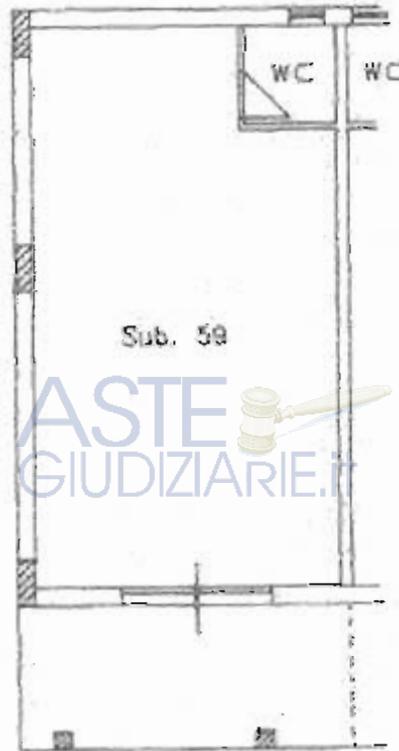
TRAV. DI VIA S. ROCCO



PIANO RIALZATO

H = 3.00 m

95



SCALA DI 1/100

Catone dei fabbricati - Situazione al 28/10/2014 - Comune di MARANO DI NAPOLI (E000) - Foglio: 6 - Particella: 117 - Subalterno: 59 - VIA S. ROCCO 10 piano: 1.

Ultima planimetria di [redacted]

Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 28/10/2014 - n. T114403 - Richiedente: [redacted]

Totale superficie: [redacted] (formato: 59 - Catastro: 402106297) - Piano di stampa tecnica: 20121062971



STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641



COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali (PRODUTTIVI)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI max + (Val OMI max - Val OMI min) x X

Val OMI max e Val OMI min

Indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 2000

Val OMI min = € 1000

X Rapporto tra la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano ultimo	0,8
	Piano Atico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$

0,35

Valore Normale Unitario = Val OMI max + (Val OMI max - Val OMI min) x X

€ 1.350,00

Valore di mercato Negozi

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
30	37000	€ 1.233,33
58	38011	€ 655,36

$$\text{media ponderata} = \frac{1233,33 \times 30 + 655,36 \times 58}{30 + 58} = \frac{67000,90}{88} = € 761,37$$

$$\text{media aritmetica} = \frac{1233,33 + 655,36}{2} = \frac{1888,69}{2} = € 944,35$$

Il Valore a mq = alla media tra il valore di mercato "Media Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{761,37 + 1350,00}{2} = € 1101,20$

€ 1.501,20

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei locali principali e degli accessori diretti;

Superficie LOCALI PRINCIPALI "comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali";

Superficie ACCESSORI

La superficie dell'area scoperta o a quota assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

28	Sup del Locale	Sup Accessori	0,20 SupCommerciale	Valore
Valore Normale = 508,58	59,25	14,29	2,86	€ 64426,37

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

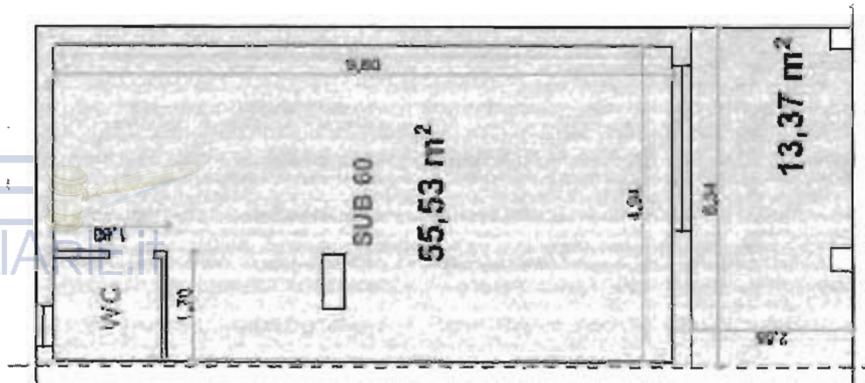
Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE GIUDIZIARIE.it

Foglio	6
Particella	1171
Subalterno	60
Car. Catastrale	C/1
Piano	PT
Scala	



ASTE GIUDIZIARIE.it

Condominio **[REDACTED]** Fabbricato 2/B

Superficie Commerciale = Somma di:

Superficie vani principali e accessori diretti
mq 55,53

Superficie delle pertinenze esclusive
mq 13,37



Scala 1:100

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 11/10/2017 - n. T257099 - Richiedente

ASTE GIUDIZIARIE.it

MOD. 410
1/12/1994/1992



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

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

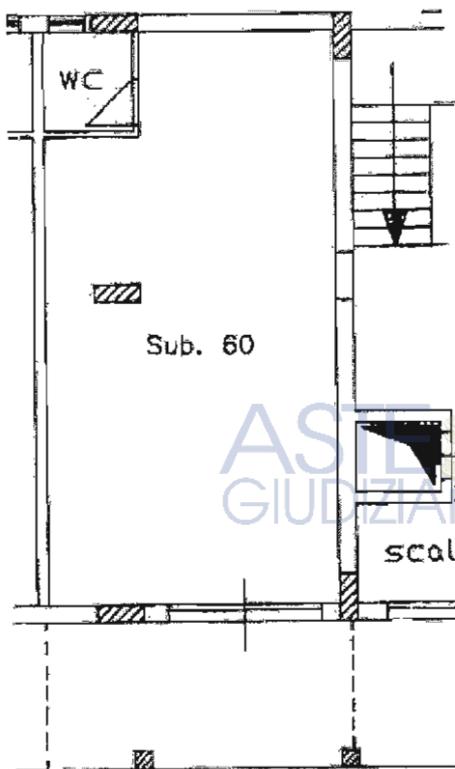
MOD. BN ICEUI

LIRE
500

Planimetria di U.T.D. in Comune di NAPOLI via TRAV. VIA SAN ROCCO civ.

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO RIALZATO



H = 3,00 m

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:600

<input type="checkbox"/> Delineazione di WC <input checked="" type="checkbox"/> Comodità per	ING. [Redacted] [Redacted]	RISERVATO ALL'UFFICIO 15327
Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 11/10/2017 - n. T257099 - Richiedente In nome del sottoscritto - Fornitore di servizi: [Redacted] - Formula di richiesta: [Redacted]	INGEGNERI [Redacted]	[Redacted]

Comune di NAPOLI (1906) - e Foglio: 6 - Particella: 171 - Simbolo: 60

98

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARANO Foglio 6, P.lla 1171

Determinazione del valore Normale degli Immobili Residenziali (PRODUTTIVI)

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

Val OMI max e Val OMI min indicano rispettivamente i valori minimi e massimo espressi in €/mq

Val OMI max = € 2000

Val OMI min = € 1000

K Rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di piano)

$K = (K1 + 3K2) / 4$

K1 (tagli di Superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di Piano) =	Piano Seminterrato	0,1
	Piano Terra	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano Ultimo	0,8
	Piano Attico	1

$K = (K1 + 3K2) / 4$

0,35

Valore Normale Unitario = Val OMI_{max} - (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

€ 1.350,00

Valore di mercato Negozi

Superficie mq	Prezzo di vendita €	prezzo €/mq
30	37000	€ 1.233,33
58	38011	€ 655,36

media ponderata = $\frac{1233,33 \times 30 + (655,36 \times 58)}{30 + 58} = \frac{67000,00}{98} = € 852,40$

media aritmetica = $\frac{1233,33 + 655,36}{2} = \frac{1888,60}{2} = € 944,35$

il Valore a mq = alla media tra il valore di Mercato "M. Ponderata" ed il Valore OMI = $\frac{852,40 + 1350,00}{2} = € 1101,20$

€ 1.101,20

Superficie

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei Locali principali e degli accessori diretti;

Superficie LOCALI PRINCIPALI "comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali";

Superficie ACCESSORI

* La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Valore Normale = Valore Normale Unitario x Superficie

28	Sup del Locale	Sup Accessori	0,20 Sup Commerciale	Valore
Valore Normale = SUB 60	48,41	13,37	2,67	51,08
				€ 56.253,70

pag. 99- Napoli, 19 ottobre 2017 fall. 266/95

STUDIO TECNICO

Ing. Alfredo Izzo

Via Giulio Cesare n. 65 - 80125 NAPOLI

ing.alfredoizzo@gmail.com

ph mobile 3477841580, tel/fax. 081 622641

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Per tanto avendo avuto durante le fase di rilievo una serie di difficoltà oggettive per l'individuazione dei cespiti sia per l'identificazione, vedasi Banca dati "Agenzia del Territorio" che per la definizione della legittimità urbanistica già specificata nelle precedenti C.T.U. ma aggravata in alcuni casi, successivamente per interventi di fusione tra U.I. ed in altri casi per ampliamento e fusione.

Ha condizionato, nei tempi, lo svolgimento della C.T.U. l'occupazione abusiva dei cespiti.

Lo scrivente spera di aver assolto al suo incarico per la valutazione delle u.i. appartenenti al fallimento 266/95.

Il C.T.U.

Ing. Alfredo Izzo

Si allegano:

- Copia incarico
- Allegata relazione notarile Dott. Luigi Mauro Via Bracco 15/a.
- Allegati verbali e documentazione prodotta dalle parti negli accessi.
- Sommario fotografico dei luoghi.
- Allegate richieste di acquisizione degli atti cartacei all'Agenzia delle Entrate.
- Atti acquisiti in copia conforme presso il Comune di Marano di concessione edilizia n 100 e 121 del 1991.
- Due copie Relazione.
- Allegate planimetrie catastali rintracciate.
- APE sub 78 p.lla 1171
- Lettera di incarico docfa sub 73 n 1171
- Documentazione Suap sub 105 n 1171
- Parcella