

TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DI UNITA' UBICATE IN NOLA (NA) E SAN PAOLO BEL SITO (NA)

Ing. Palmerino De Crescenzo

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Via Principe di Carignano n°4 – 84085 Mercato San Severino (SA)

email: rinodecrescenzo@libero.it – palmerino.decrescenzo@ordingsa.it



1- DATI GENERALI

PROCEDURA

Tribunale : Civile di Nola
G.I. : Dott.sa Rosa Napolitano
Procedura : Liquidazione n.2/2022
Liquidatore : Dott.ssa Addolorata Cello (addolorata.cello@pec.commercialisti.it)

TECNICO INCARICATO

Nome : Ing. Palmerino De Crescenzo
Codice Fiscale : DCR PMR 79R06 L219Y
Con studio : Mercato San Severino (Sa)
in : Via Principe di Carignano, 4
Albo : Ordine Ingegneri Provincia Salerno - n°5371
E-Mail : rinodecrescenzo@libero.it
PEC : palmerino.decrescenzo@ordingsa.it

2- PREMESSE

Il sottoscritto ing. Palmerino De Crescenzo in data 17/03/2023 ha ricevuto incarico di perito estimatore dalla Dott.ssa Addolorata Cello, liquidatore della procedura n.2/2022 presso il Tribunale Civile di Nola, giusta autorizzazione alla nomina del G.I. Dott.ssa Rosa Napolitano del 20/02/2023.

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare *il più propabile valore di mercato* degli immobili oggetto della procedura di liquidazione in appresso identificati e descritti.

A tal proposito, così come concordato per le vie brevi con il liquidatore, si è proceduto al sopralluogo degli immobili in data 24/03/2023 unitamente al Dott.ssa Addolorata Cello, prima in Nola e successivamente in San Paolo Bel Sito.

Per il corretto espletamento dell'incarico conferito, lo scrivente ha esaminato la seguente documentazione:

- Visure e planimetrie catastali degli immobili;
- Estratti di mappa catastale;
- Mappe di inquadramento urbanistico e territoriale;
- Nota di trascrizione estratta dell'Agenzia delle Entrate;
- Estratti dalla Banca dati quotazioni immobiliare dell'OMI;
- Quotazioni di primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

3- DESCRIZIONE DEI CRITERI DI STIMA

L'individuazione del più probabile valore di mercato di un bene è funzione sia di aspetti di natura oggettiva, strettamente correlati a caratteristiche univocamente individuabili (dimensioni, destinazioni, ubicazione, presenza di vincoli, ecc.), che da aspetti soggettivi, influenze ascendenti e discendenti che possono comportare eventuali oscillazioni del valore (interpretazioni peritali, utilità del bene, interessi particolari, ecc.).

I procedimenti di stima, dettati dall'applicazione dei principi dell'estimo, si distinguono in:

- Procedimenti diretti: trovano applicabilità quando è possibile la formazione di una scala di prezzi noti di beni analoghi ed il successivo inserimento del bene da stimare nel gradino della scala dove sono collocati beni similari che presentano maggiori analoghi con l'oggetto della stima, in modo da determinarne il valore incognito;
- Procedimenti indiretti: tengono a base per la determinazione del valore la scelta di diversi ed eterogenei dati elementari, che opportunamente elaborati, consentono di determinare il valore del bene in funzione dello specifico aspetto economico considerato.

Si ritiene utile evidenziare che, in alcuni casi, il bene può presentare più aspetti economici tra loro coerenti con le finalità della stima e possono, pertanto, dare luogo a valori raffrontabili ed utilizzabili sia come controllo del valore della stima ottenuto con il criterio principale, sia come ulteriore valore da mediare con quelli ottenuti con gli altri criteri adottati.

Nel caso in esame, la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni investigati, sarà ottenuto mediando tra tre valori:

- il primo considera il valore normale unitario indicato all'interno delle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (rif. II semestre 2022);
- il secondo tiene conto dei dati che lo scrivente ha reperito da una indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare operanti nello stesso ambito territoriale;
- il terzo che determina il valore come capitalizzazione dei redditi tenendo a base il canone di locazione medio praticato in zona per beni simili.

I primi due sono criteri di stima diretta mentre il terzo è un criterio indiretto che come aspetto economico considera il canone di locazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE [V1] – banca dati OMI

La determinazione del valore di un bene utilizzando la banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano è definito nel seguente modo:

$$\text{Valore bene} = \text{Valore normale unitario} \times \text{Coeff. correttivo} \times \text{Superficie}$$

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori concernenti singoli territori o singole tipologie immobiliari, ciò in quanto, la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia a un processo di profonda modificazione architettuale, sia a una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee OMI, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).

DETERMINAZIONE DEL VALORE [V2] – indagine di mercato

Per una corretta valutazione delle consistenze immobiliari lo scrivente ha compiuto un'indagine di mercato presso alcuni operatori del settore immobiliare operanti nell'ambito territoriale d'interesse.

Il valore unitario sarà ricavato come media aritmetica delle valutazioni effettuate dalle agenzie immobiliari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE [V3] – capitalizzazione dei redditi

Una terza valutazione del bene sarà eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

$$\text{Valore di capitalizzazione} = \frac{\text{reddito netto annuo}}{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

4- IMMOBILE IN NOLA (NA)

4.1- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima, rappresentato da una unità depositi/autorimessa, è ubicato all'interno del territorio del Comune di Nola (NA), al civ. 120 di Via Polveriera.

Il contesto insediativo è rappresentato da un agglomerato urbano a elevata densità edilizia avente caratteristiche principalmente residenziali e commerciali.

La tipologia costruttiva predominante lungo lo sviluppo di Via Polveriera è rappresentata da edifici di modesta altezza a destinazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato all'interno del quale è inserita l'unità oggetto di attenzione è rappresentato da un manufatto per civile abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra oltre piano

seminterrato; presenta struttura portante verticale in conglomerato cementizio armato e orizzontamenti in latero-cemento. Le compagnature sono realizzate con blocchi di laterizio e le finiture sono del tipo civile ordinario in buono stato di manutenzione. I vari livelli sono collegati a mezzo di un vano scala.

L'unità oggetto di attenzione è posta al piano seminterrato ed è identificata nel seguente modo:

Comune						Cod. Catasto	Prov	Catasto	
NOLA						F924	NA	FABBRICATI	
Indirizzo						Scala		Piano	Interno
VIA POLVERIERA						UNICA		S1	
Partita	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
-	17	498	04	C/2	03	175 m ²		659,77	

L'immobile, accessibile sia dal vano scala sia attraverso la rampa carrabile posta nell'area esterna di pertinenza, è costituito in parte da autorimessa ed in parte da vari locali adibiti ad uso deposito.

Al momento del sopralluogo, si presentava in buone condizioni di manutenzione con finiture del tipo civile, pavimenti e rivestimenti ceramici ed infissi in metallo. Sono presenti e funzionanti i principali impianti tecnologici.

Si riporta la tabella delle superfici dei vari ambienti.

TABELLA DELLE SUPERFICI		
VANO	Sup. utile residenz. [mq]	Sup. non residenz. [mq]
VANO 1	-	36,00
VANO 2	-	15,80
VANO 3	-	5,75
VANO 4	-	12,30
VANO 5	-	30,00
VANO 6	-	20,20
AUTORIMESSA	-	53,10

In appresso viene calcolata la SUPERFICIE CONVENZIONALE, che sarà utilizzata per la determinazione del valore totale. Per le superfici non residenziali devono essere utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio; in particolare per le superfici adibite ad uso deposito si adopera un coefficiente pari a 0,25 mentre per l'autorimessa si usa un coefficiente pari a 0,50.

Destinazione	Valore reale mq	Coefficiente	Valore ragguagliato mq
Superficie non residenziale adibita a deposito	120,05	0,25	30,01
Superficie non residenziale adibita ad autorimessa	53,10	0,50	26,55
Superficie convenzionale			56,56

4.2 - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

[V1] : Valore secondo l'OMI

Dati di Riferimento: Osservatorio Mobiliare Italiano
 II Semestre 2022
 Provincia di Napoli
 Comune di Nola
 Zona C4 – Semicentrale / SEMICENTRO OCCIDENTALE
 Tipologia residenziale
 Stato di conservazione normale

Descrizione	€	Valore normale unitario
Superficie dell'immobile m²: 56,56 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 1'250,00 Valore OMI massimo (m²) :1'900,00 Tipologia Edilizia OMI: A/7 – VILLINI K1 (Taglio Superficie): 0,80 K2 (Livello di Piano): 0,00 $K = (k1 + 3 * k2) / 4$: 0,20 Valore Unitario €/m² :1'380,00 Coef. Correttivo stato di conservazione: 1 Coef. Correttivo appetibilità commerciale: 0.90 Valore normale unitario €/m²: 1'242,00	€	1'242,00

VALORE NORMALE UNITARIO € 1'242,00

SUPERFICIE 56,56 mq

VALORE [V1] € 70'247,52

[V2] Valore secondo indagine di mercato

In appresso si riportano i dati dell'indagine di mercato che lo scrivente ha effettuato per beni analoghi comparabili con quello oggetto di stima, presso primarie agenzie agenti nel settore immobiliare di zona.

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI MERCATO	VALORE UNITARIO
1	95,00 mq	112'000,00 €	1'178,95 €/mq
2	110,00 mq	135'000,00 €	1'227,27 €/mq
3	140,00 mq	180'000,00 €	1'285,71 €/mq
4	90,00 mq	97'000,00 €	1'077,78 €/mq
5	180,00 mq	210'000,00 €	1'166,70 €/mq

Per la determinazione del valore si fa una media dei singoli valori unitari, che, per il caso in esame, risulta essere pari a 1'187,28 €/mq.

VALORE NORMALE UNITARIO 1'187,28
SUPERFICIE 56,56 mq
VALORE [V2] € 67'152,56

[V3] Valore secondo il criterio di capitalizzazione del reddito

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, in Nola alla Via Polveriera, per abitazioni del tipo civile comparabili con quella in oggetto considera un costo di fitto unitario variante tra 3,9 e 5,9 €/mq per mese.

Per il bene in oggetto si è adottato come costo di fitto unitario il valore medio, cioè 4,50 €/mq per mese. Pertanto, il Reddito Annuale Lordo è dato dalla seguente relazione:

$$\text{Reddito Mensile Lordo} = 4,50 \text{ €/mq/mese} * 56,56 \text{ mq} = 254,52 \text{ €/mese}$$

Canone di locazione mensile medio (Rm: reddito mensile lordo)	€/mese 254,52
Oneri fiscali	20%
Reddito mensile netto (Rn = Rm – 20%)	€/mese 203,62
Saggio annuo di capitalizzazione (investimento a uso residenziale)	3.50%
Reddito netto annuo (203,62 €/mese x 12)	€/anno 2'443,44
VALORE [V3]	€ 69'812,57

Determinazione del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà determinato come media aritmetica dei valori individuati con i criteri di stima prima indicati.

$$\text{Valore di Mercato} = (V1 + V2 + V3) / 3$$

Valore V1 (OMI)	€ 70'247,52
Valore V2 (indagine di mercato)	€ 67'152,56
Valore V3 (capitalizzazione)	€ 69'812,57
Valore medio - media aritmetica di V1, V2 e V3	€ 69'070,88

Il più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare esaminata è di:

€ 69'000,00 in c.t.

Euro Sessantanovemila/00 in cifra tonda

5- IMMOBILI IN SAN PAOLO BEL SITO (NA)

5.1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

I beni immobili oggetto di interesse, rappresentati da due piccole unità residenziali, sono ubicati all'interno del centro abitato del Comune di San Paolo Belsito (NA), al civ. 12 di Via Roma.

Il contesto insediativo è rappresentato da un vetusto agglomerato urbano rappresentativo del centro storico avente caratteristiche principalmente residenziali e commerciali.

La tipologia costruttiva predominante lungo l'intero sviluppo di Via Roma è rappresentata da edifici di modesta altezza.

Il fabbricato all'interno del quale sono inserite le unità oggetto di interesse si sviluppa su tre livelli fuori terra adibito a civile abitazione e con attività commerciali al piano terra.

L'accesso avviene attraverso un portoncino ubicato al piano terra, direttamente dalla adiacente strada pubblica.

Le unità oggetto di stima sono poste in primo piano e sono identificate nel seguente modo:

Comune						Cod. Catasto	Prov	Catasto	
NOLA						I073	NA	FABBRICATI	
Indirizzo						Scala		Piano	Interno
VIA ROMA						UNICA		1	
Partita	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
-	2	53	15	A/4	03	2 VANI		68,17	
-	2	53	16	A/4	04	2,5 VANI		99,42	

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno degli immobili per indisponibilità del conduttore. A tal proposito, si è proceduto alla determinazione delle superfici sulla scorta delle planimetrie catastali presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio. In appresso si riporta la tabella delle superfici dei vari ambienti.

TABELLA DELLE SUPERFICI		
VANO	Sup. utile residenz. [mq]	Sup. non residenz. [mq]
CUCINA 1	12,10	-
CUCINA 2	18,60	-
VANO 1	14,90	-
VANO 2	8,00	-
VANO 3	20,90	-
BALCONE 1	-	1,20
BALCONE 2	-	1,20
BALCONE 3	-	4,10

Si è determinata la SUPERFICIE CONVENZIONALE che sarà tenuta a base per la determinazione del valore totale.

Destinazione	Valore reale mq	Coefficiente	Valore ragguagliato mq
Superficie residenziale	74,50		74,50
Superficie non residenziale adibita a balconi	6,50	0,25	1,62
Superficie convenzionale			76.12

5.2 - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

[V1] : Valore secondo l'OMI

Dati di Riferimento: Osservatorio Mobiliare Italiano
 II Semestre 2022
 Provincia di Napoli
 Comune di San Paolo Belsito
 Zona B2 – Centrale / CENTRO STORICO
 Tipologia residenziale
 Stato di conservazione mediocre

Descrizione	€	Valore normale unitario
Superficie dell'immobile m ² : 76,12 Stato conservativo del bene: MEDIOCRE Valore OMI minimo (m ²): 590,00 Valore OMI massimo (m ²): 890,00 Tipologia Edilizia OMI: A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE K1 (Taglio Superficie): 0,50 K2 (Livello di Piano): 0,40 $K = (k1 + 3 * k2) / 4$: 0,425 Valore Unitario €/m ² : 717,50 Coefficiente Correttivo stato di conservazione: 0.85 Valore normale unitario €/m ² : 609,88	€	609,88

VALORE NORMALE UNITARIO € 609,88
SUPERFICIE 76,12 mq
VALORE [V1] € 46'242,07

[V2] Valore secondo indagine di mercato

In appresso si riportano i dati dell'indagine di mercato che lo scrivente ha reperito per beni analoghi comparabili con quello oggetto di stima, presso primarie agenzie agenti nel settore immobiliare di zona.

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI MERCATO	VALORE UNITARIO
1	180,00 mq	180'000,00 €	1'000,00 €/mq
2	65,00 mq	79'000,00 €	1'215,38 €/mq
3	130,00 mq	110'000,00 €	846,15 €/mq
4	90,00 mq	60'000,00 €	666,67 €/mq
5	136,00 mq	99'000,00 €	727,94 €/mq

Per la determinazione del valore si fa una media dei singoli valori unitari, che, per il caso in esame, risulta essere pari a 891,23 €/mq. Considerando uno stato di conservazione dell'immobile mediocre, si applica un coefficiente 0.85, ottenendo un valore unitario di 757.55 €/mq.

VALORE NORMALE UNITARIO € 757.55
SUPERFICIE 76,12 mq
VALORE [V2] € 57'664,71

[V3] Valore secondo il criterio di capitalizzazione del reddito

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, in Nola alla Via Polveriera, per abitazioni del tipo civile comparabili con quella in oggetto considera un costo di fitto unitario variante tra 1,8 e 2,7 €/mq per mese.

Per il bene in oggetto si è adottato come costo di fitto unitario il valore medio, cioè 2,25 €/mq per mese. Pertanto, il Reddito Annuale Lordo è dato dalla seguente relazione:

$$\text{Reddito Mensile Lordo} = 2,25 \text{ €/mq/mese} * 76,12 \text{ mq} = 171,27 \text{ €/mese}$$

Canone di locazione mensile medio (Rm: reddito mensile lordo)	€/mese 171,27
Oneri fiscali	20%
Reddito mensile netto (Rn = Rm – 20%)	€/mese 137,02
Saggio annuo di capitalizzazione (investimento a uso residenziale)	3.50%
Reddito netto annuo (137,02 €/mese x 12)	€/anno 1.644,24
VALORE [V3]	€ 46.978,26

Determinazione del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà determinato come media aritmetica dei valori individuati con i criteri di stima prima indicati.

$$\text{Valore di Mercato} = (V1 + V2 + V3) / 3$$

Valore V1 (OMI)	€ 46'242,07
Valore V2 (indagine di mercato)	€ 57'664,71
Valore V3 (capitalizzazione)	€ 46'978,26
Valore medio - media aritmetica di V1, V2 e V3	€ 50'295,01

Il più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare esaminata è di:

€ 50'000,00 in c.t.

Euro Cinquantamila/00 in cifra tonda

6- CONCLUSIONI

L'intera consistenza immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da:

- un locale deposito/autorimessa ubicati in Nola (NA) alla Via Polveriera civ. 120 al piano seminterrato e distinto in NCEU al Foglio n.17 p.lla 498 sub.4 cat. C2;
- due unità residenziali ubicate in San Paolo Belsito (NA) alla Via Roma civ. 12, al piano primo, distinte in NCEU al Foglio n.2 p.lla 53 subb. 3-4 entrambe cat A4.

La determinazione del più probabile valore di mercato ha tenuto conto oltre che delle caratteristiche intrinseche dei beni anche contesto territoriale di insediamento. Sono stati utilizzati diversi criteri di stima basati sia su metodi sintetici che analitici.

Sono stati consultati i dati contenuti all'interno delle banche dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano ed è stata effettuata un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari operanti nello stesso ambito territoriale.

Sulla base di tutte le considerazioni effettuate il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto da porre a base d'asta è il seguente

IMMOBILE IN NOLA (NA): € 69'000,00 (Euro Sessantanovemila/00)

IMMOBILI IN SAN PAOLO BELSITO (NA): € 50'000,00 Euro Cinquantamila/00

7- ALLEGATI

Allegato A: Visura e planimetria catastale immobile in Nola;

Allegato B: Visure e planimetrie catastali immobili in San Paolo Bel Sito;

Allegato C: Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate del 31/10/2022;

Allegato D: Inquadramento territoriale e urbanistico Nola;

Allegato E: Inquadramento territoriale e urbanistico San Paolo bel Sito;

Allegato F: Schema delle superfici e doc. fotografica immobile in Nola;

Allegato G: Schema delle superfici e doc. fotografica immobili in San Paolo bel Sito;

Sicuro di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione tecnica di stima restando a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento in merito dovesse necessitare.

Mercato San Severino, Lì maggio 2023

Il perito estimatore



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "PALERMO", "INGEGNERE", "PALMERINO DE CRESCENZO", and "Albo N. 5371".

TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

ALLEGATO - A

VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE IN NOLA

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/05/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/05/2023

Dati identificativi: Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio **17** Particella **498** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 659,77**

Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **175 m²**

Indirizzo: VIA POLVERIERA n. 93 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **205 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2009 Pratica n. NA0559823 in atti dal 20/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40738.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

➤ **Dati identificativi**

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio **17** Particella **498** Subalterno **4**

COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 (n. R3165/1988)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NOLA (F924) (NA)**

Foglio **17** Particella **498**

➤ **Indirizzo**

VIA POLVERIERA n. 93 Piano S1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/06/2007 Pratica n. NA0500373 in atti dal 26/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 28331.1/2007)

> Dati di classamentoRendita: **Euro 659,77**
Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **175 m²**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2009
Pratica n. NA0559823 in atti dal 20/06/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40738.1/2009)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficieTotale: **205 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/06/2008, prot. n. NA0557505

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1 
(C/2^a)
nata a AVELLINO (AV) il 27/10/1992
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)1. Atto del 22/03/2016 Pubblico ufficiale LALLO
GIUSEPPE Sede NOLA (NA) Repertorio n. 93895 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 8796.1/2016 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti
dal 11/04/2016

*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda**a) C/2: Magazzini e locali di deposito*

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. NA0557505del 20/06/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Nola Via Polveriera	civ. 93
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 498 Subalterno: 4	Compilata da: Parziale Antonio Iscritto all'albo: Architetti Prev. Napoli N. 4493



Ultima planimetria in atti
Data: 23/03/2023 - n. T268654 - Richiedente: DCRPMR79R06L219Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

ALLEGATO - B

VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI

SAN PAOLO BEL SITO (NA)

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **03/05/2023**

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di **SAN PAOLO BEL SITO (I073)** provincia **NAPOLI** - Limitata al foglio: **2****Soggetto richiesto:**

[REDACTED] nato a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 06/10/1962 (CF: [REDACTED])

Totali immobili: di catasto fabbricati **2****Immobile di catasto fabbricati -
n.1****Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **SAN PAOLO BEL SITO (I073) (NA)**• Foglio **2** Particella **53** Subalterno **15**Partita: **424**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di **SAN PAOLO BEL SITO (I073) (NA)**Foglio **2** Particella **127**Foglio **2** Particella **131****> Indirizzo**

VIA ROMA n. 12 Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamentoRendita: **Euro 68,17**Rendita: **Lire 132.000**Categoria **A/4^a**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficieTotale: **46 m²**Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **46 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/12/1939, prot. n. 7189986**Immobile di catasto fabbricati -
n.2****Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **SAN PAOLO BEL SITO (I073) (NA)**• Foglio **2** Particella **53** Subalterno **16**Partita: **424**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di **SAN PAOLO BEL SITO (I073) (NA)**Foglio **2** Particella **127**Foglio **2** Particella **131****> Indirizzo**

VIA ROMA n. 12 Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamentoRendita: **Euro 99,42**Rendita: **Lire 192.500**Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **2,5 vani**VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO**> Dati di superficie**Totale: **47 m²**Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **46 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/12/1939, prot. n. 502**> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 5****> 1** 
nato a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 15/07/1958
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto
1)1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 03/05/2013 - US Registrazione Volume
9990 n. 1366 registrato in data 18/11/2013 - SUCC
VECCHIONE ANNA Voltura n. 52970.1/2013 - Pratica
n. NA0542039 in atti dal 26/11/2013**> 2** 
()
nata a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 14/06/1964

Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto
1)

> 3 [REDACTED]
([REDACTED])

nato a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 06/10/1962
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto
1)

> 4 [REDACTED]
([REDACTED])

nato a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 15/03/1957
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto
1)

> 5 [REDACTED]

nata a SAN PAOLO BEL SITO (NA) il 22/08/1966
Diritto di: Proprieta' per 200/1000 (deriva dall'atto
1)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN PAOLO BEL SITO (I073)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 167,59** Vani: **4,5**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 167,59** Vani: **4,5**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI

A. ERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 14 APRILE 1939 XVI 5052)

Pos. metro degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7189986
C. ne di San Paolo Bel Sito Ulla^{na} Benvenuto Ruffredo fu Francesco
V. Roma 12

Seguire cognome, nome, patroni del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R.D.L. 14 aprile 1939 XVII, n. 502

COMUNE

di

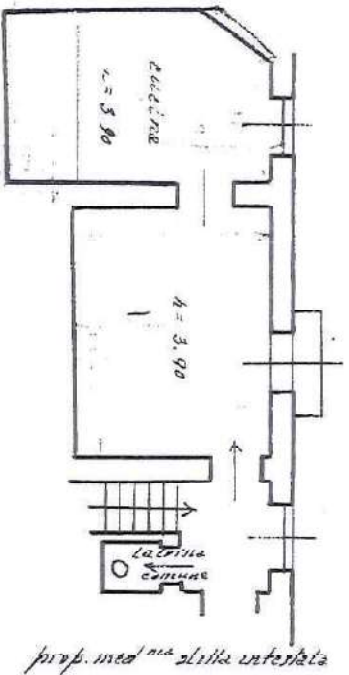
Talencino di risconto

DELLA

SCHEDA NUMERO

7189986

Via Roma



b.I.

ORIENTAMENTO

Scala di 1:100

Completata e celebrata

Isento all'Atto di
della Provincia di

23-24 Maggio 1940 VIII Firmo

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 23/03/2023 - n. T268778 - Richiedente: DCRPMR79R06L219Y

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

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI

ACERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

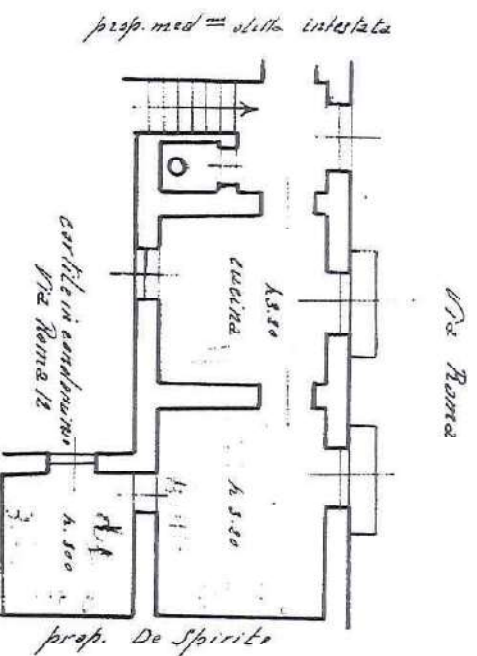
(D. D. L. 13.10.1934 n. 1799, art. 1, n. 1799)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7189985

Cuine di San Paolo Bel Sito Ditta "Benvenuto Alfrédofa Tomassero"

Via Roma 12

Segnare con precisione come proprietà del solo primo intestatario



p. l.

7189985

Talione di riscatto
SCHEDE NUMERO

COMUNE

ACERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ORIENTAMENTO

SCALE 1:100

Comparto denominazione

Intestato all'Albo di
Catastro del Catastro

29/12/1939 1940 XVII Roma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 23/03/2023 - n. T268779 - Richiedente: DCRPMIR79R06L219Y

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

TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

ALLEGATO - C

NOTA DI TRASCRIZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE

DEL 31/10/2022

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40390
Registro particolare n. 31990
Presentazione n. 3 del 31/10/2022

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione
Totale € 299,00
Imposta ipotecaria € 200,00
Tassa ipotecaria € 40,00

Imposta di bollo € 59,00
Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 36535
Protocollo di richiesta CE 123868/1 del 2022



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 17/10/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA
Sede NOLA (NA)

Numero di repertorio 2
Codice fiscale 920 089 10637

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
Valtura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente DR. CELLO ADDOLORATA
Indirizzo VIA G. PORZIO, 4 - CDN IS. 7 - NAPOLI - (NA)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 **Soggetti a favore** 1 **Soggetti contro** 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F924 - NOLA (NA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 17
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI
Particella 498
Consistenza 7,5 vani
Subalterno 3

Indirizzo 1 VIA POLVERIERA
Piano 1

N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

1073 - SAN PAOLO BEL SITO (NA)

Comune FABBRICATI
Catasto - Foglio 2 Particella 53 Subalterno 15
Sezione urbana -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani

Indirizzo VIA ROMA
Piano 1 N. civico 12

Immobile n. 2

1073 - SAN PAOLO BEL SITO (NA)

Comune FABBRICATI
Catasto - Foglio 2 Particella 53 Subalterno 16
Sezione urbana -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2,5 vani

Indirizzo VIA ROMA
Piano 1 N. civico 12

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

F924 - NOLA (NA)

Comune FABBRICATI
Catasto - Foglio 17 Particella 498 Subalterno 2
Sezione urbana -
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7,5 vani

Indirizzo VIA POLVERIERA
Piano T N. civico -

Immobile n. 2

F924 - NOLA (NA)

Comune FABBRICATI
Catasto - Foglio 17 Particella 498 Subalterno 4
Sezione urbana -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 175 metri quadri

Indirizzo VIA POLVERIERA
Piano S1 N. civico 93

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI PROCEDURA R.G.2/2022
Sede
Codice fiscale -
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Nota di trascrizione

Registro generale n. 40390
Registro particolare n. 31990
Presentazione n. 3 del 31/10/2022

Pag. 3 - Fine

Per la quota di 1/5

Contro

Soggetto n. 1

Cognome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

CONTRO

NOTA (NA)

1 Per il diritto di

PROPRIETA'

Nome

Soggetto n. 2

Cognome

Nato il 06/10/1962

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/5

CONTRO

CONTRARIO BEL SITO (NA)

2 Per il diritto di

PROPRIETA'

Nome

Soggetto n. 3

Cognome

Nata il 27/10/1992

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

CONTRO

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI PARZIALE GIUSEPPINA, FOGLIA PELLEGRINO E FOGLIA FABIANA, E SI DISPONE CHE, SINO ALLA CHIUSURA DELLA PROCEDURA (ART. 14 NOVIES ULTIMO COMMA L. 3/2012) NON POSSONO, SOTTO PENA DI NULLITA', ESSERE INIZIATE O PROSEGUITE AZIONI CAUTELARI O ESECUTIVE, NE' ACQUISTATI DIRITTI DI PRELAZIONE SUL PATRIMONIO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE DA PARTE DEI CREDITORI AVENTI TI TOLO O CAUSA ANTERIORE ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA EX ART. 14 TER L. 3/2012.

TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

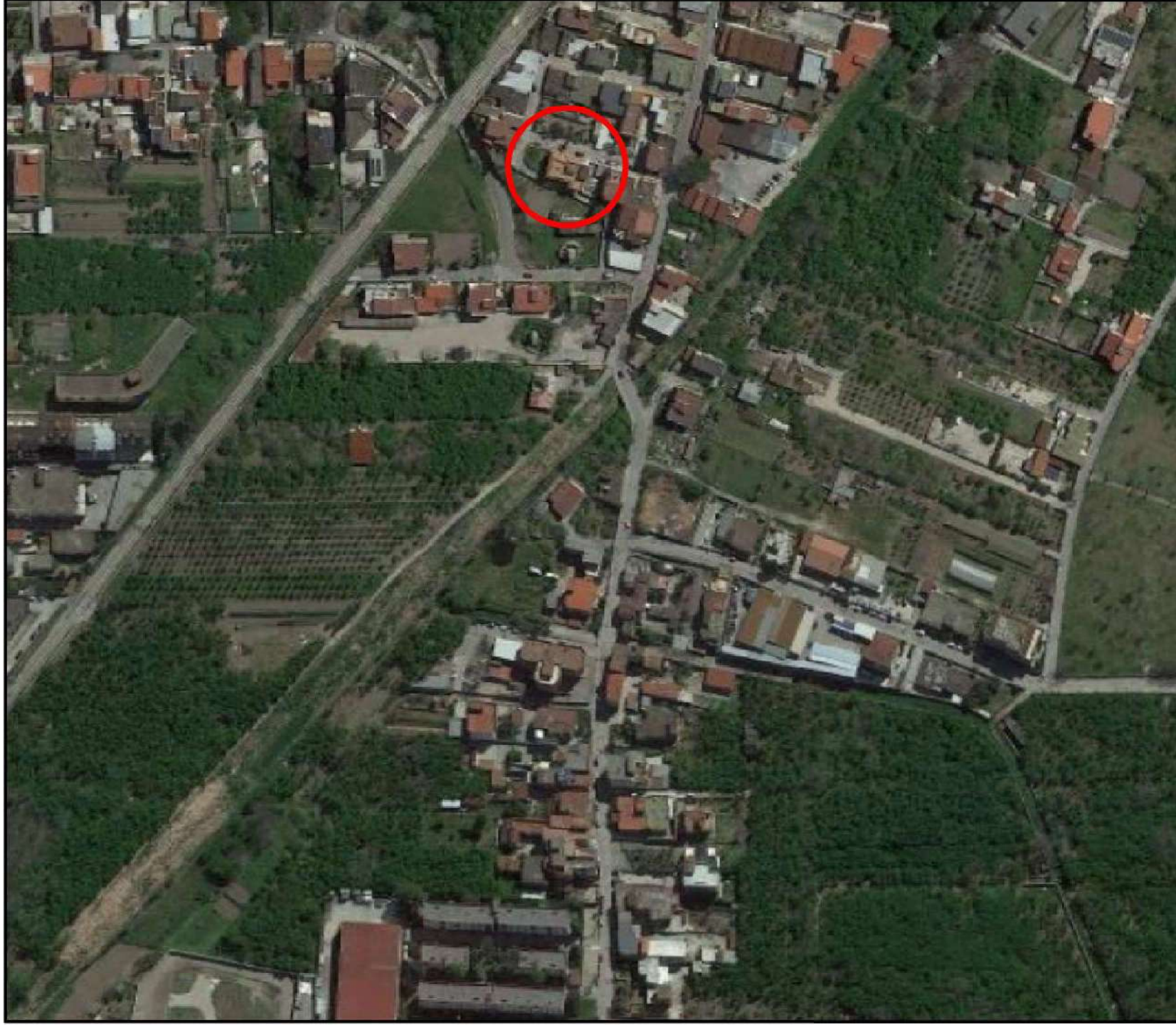
G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

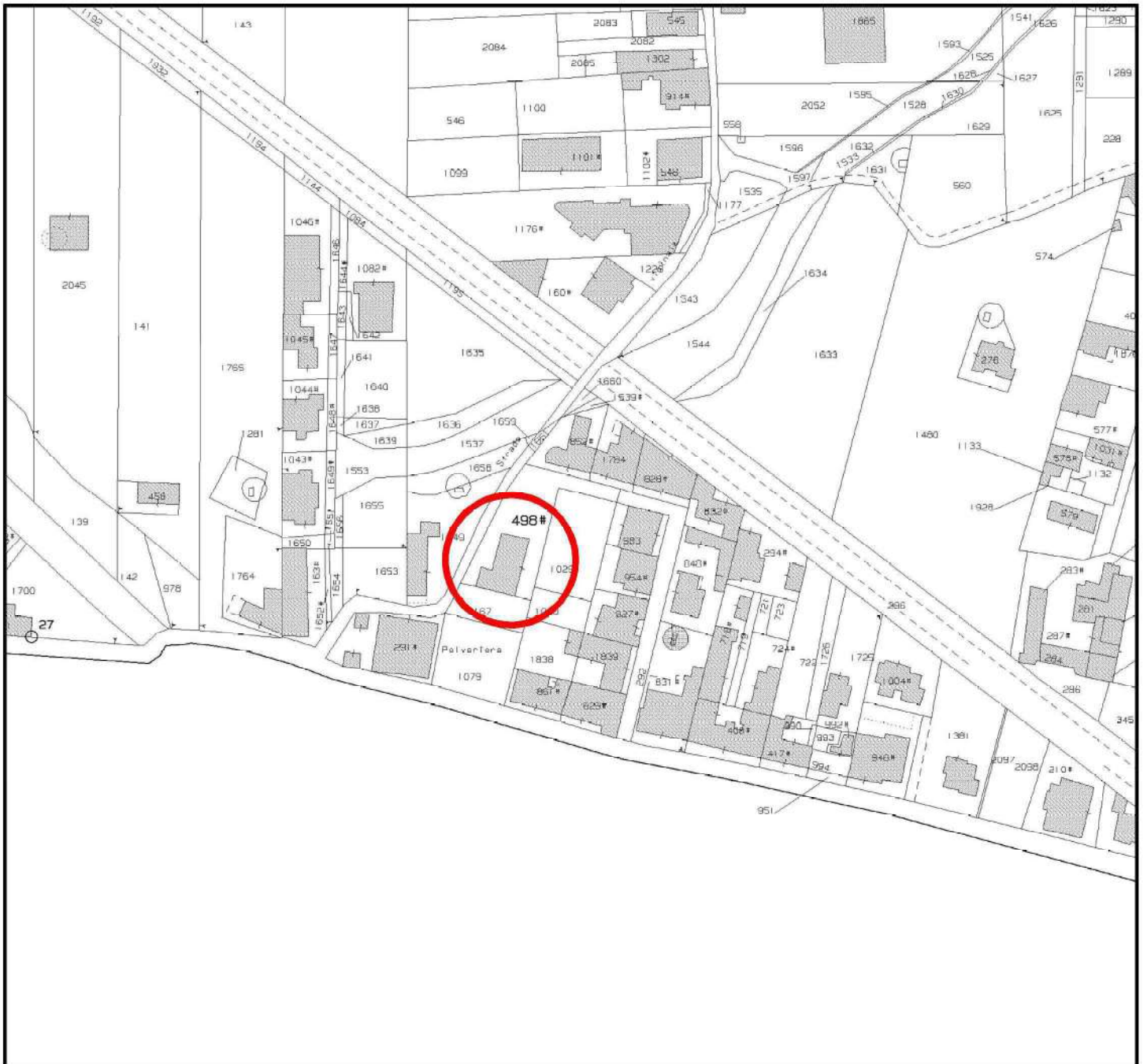
ALLEGATO – D

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO NOLA

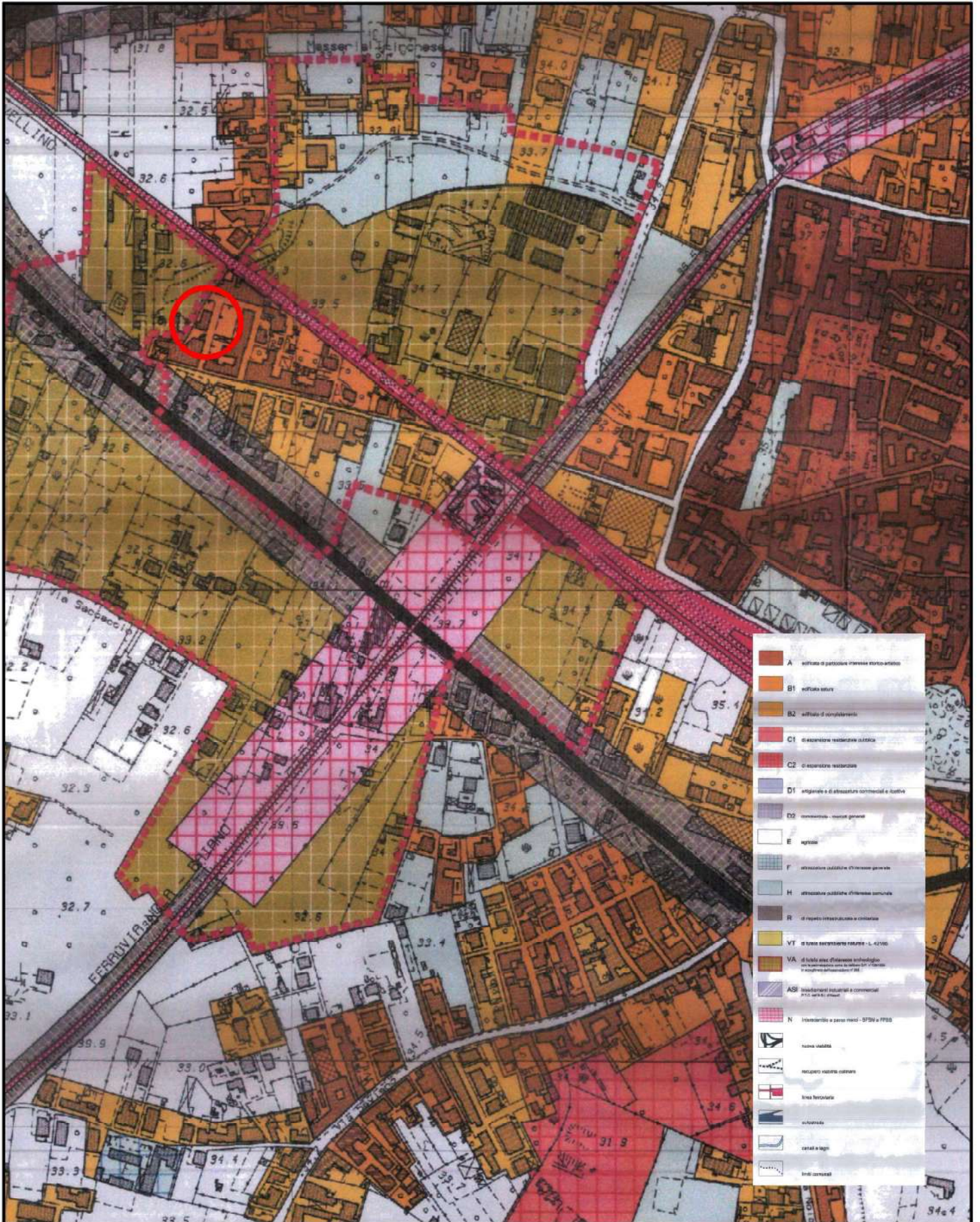
Ortofoto



Mappa Catastale - Scala 1:2000



Piano Regolatore Generale - Scala 1:5000



TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

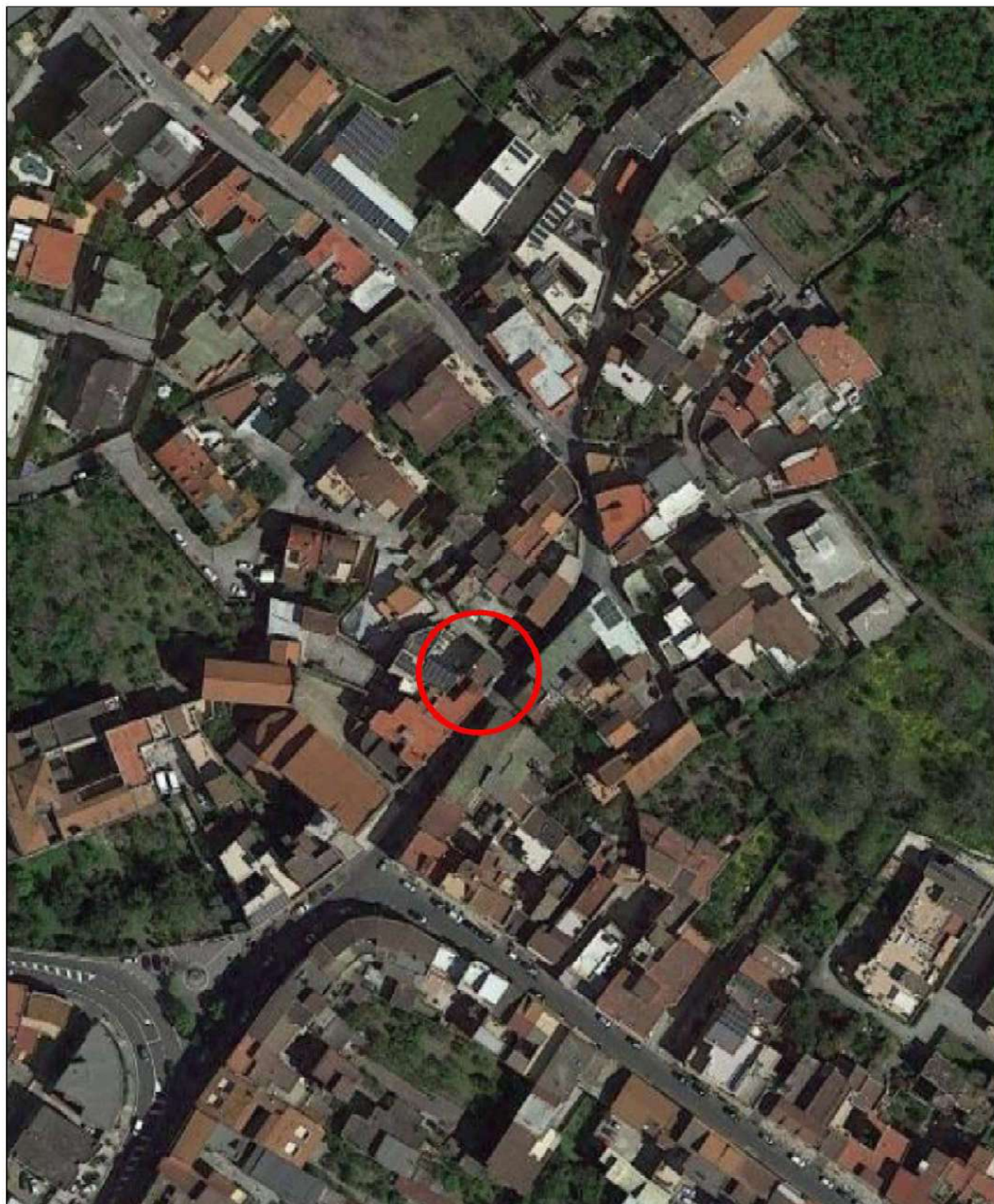
Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

ALLEGATO – E

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

SAN PAOLO BEL SITO (NA)

Ortofoto



Mappa Catastale - Scala 1:2000



TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

ALLEGATO – F

SCHEMA SUPERFICI E DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE IN NOLA (NA)

FOGLIO 17 P.LLA 498 SUB. 4 - NOLA (NA)

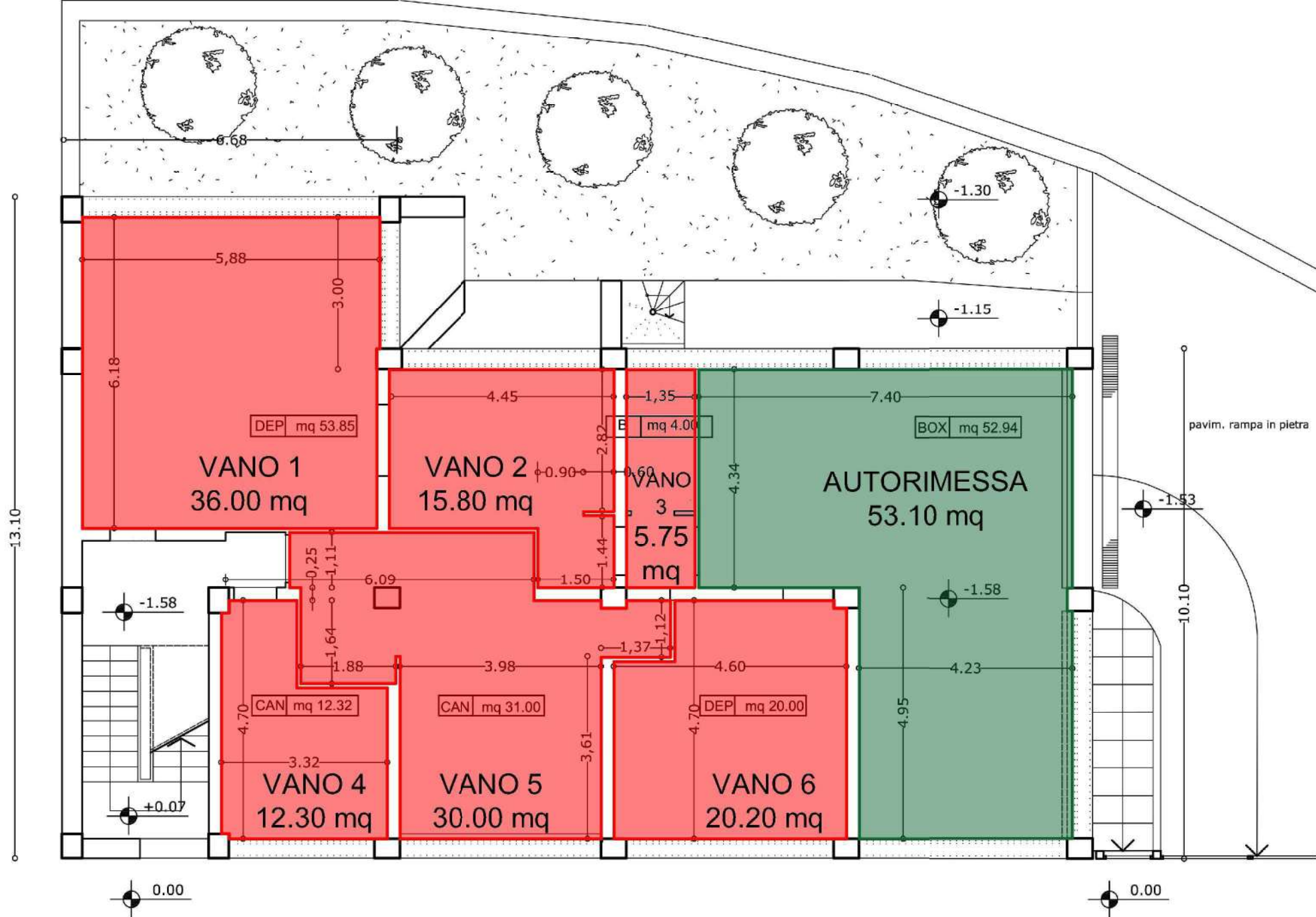




FOTO 01: ORTOFOTO DEL CENTRO ABITATO DI NOLA

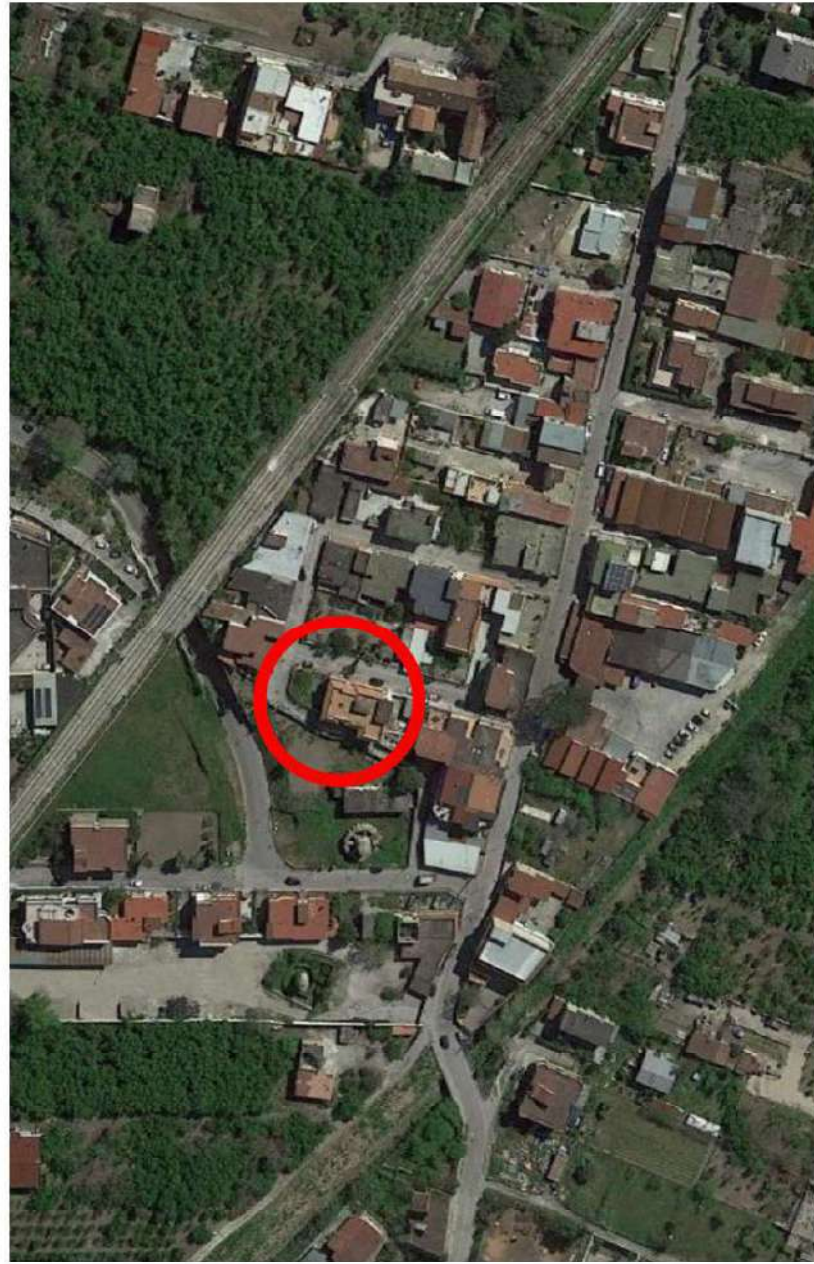


FOTO 02: VISTA AREA DEL FABBRICATO



FOTO 03: VIA POLVERIERA



FOTO 04: INGRESSO AL CIVICO N.120

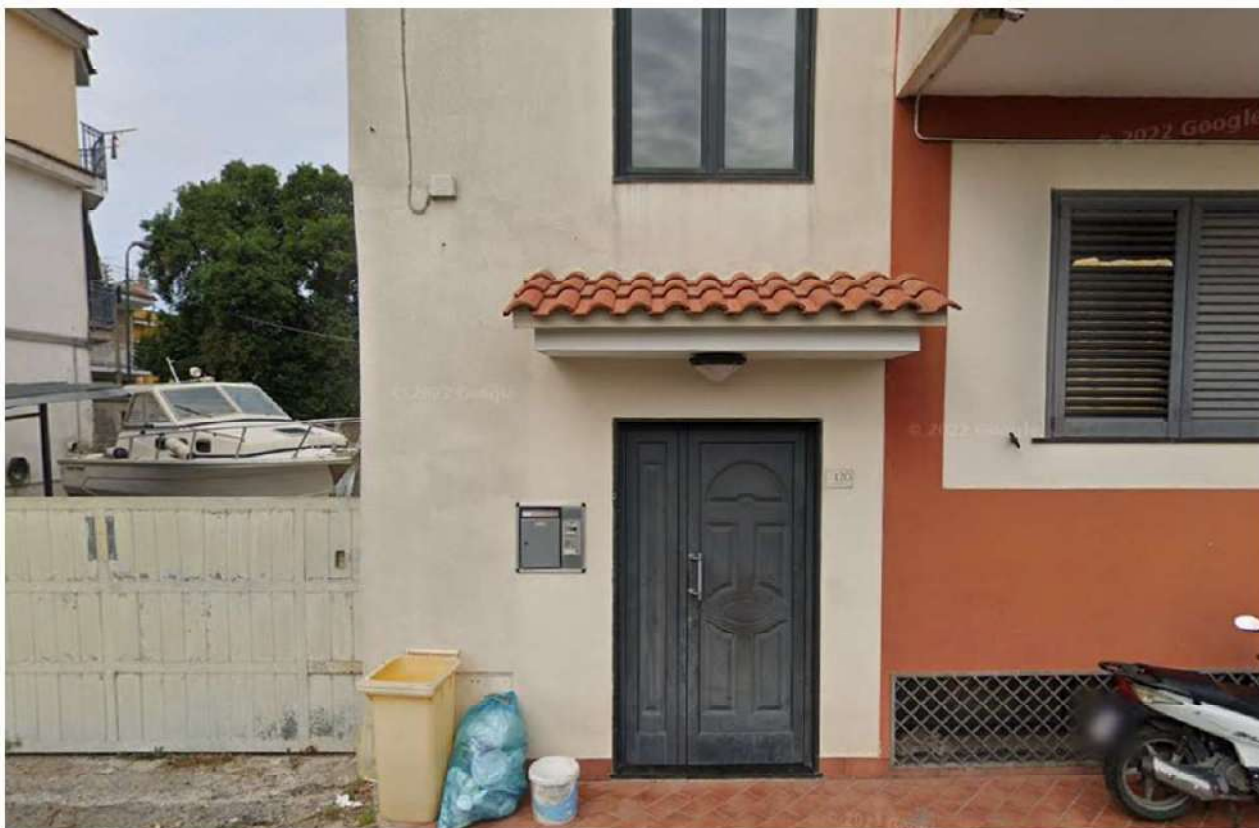


FOTO 05: INGRESSO AL CIVICO N.120



FOTO 06: VISTA DEL FABBRICATO



FOTO 07: VANO DEPOSITO



FOTO 08: AUTORIMESSA



FOTO 09: VANO DEPOSITO



FOTO 10: FINESTRE LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO



FOTO 11: ACCESSO AUTORIMESSA

TRIBUNALE CIVILE DI NOLA (NA)

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N°2/2022

DECRETO DI APERTURA DEL 17/10/2022

G.I. Dottoressa Rosa Napolitano

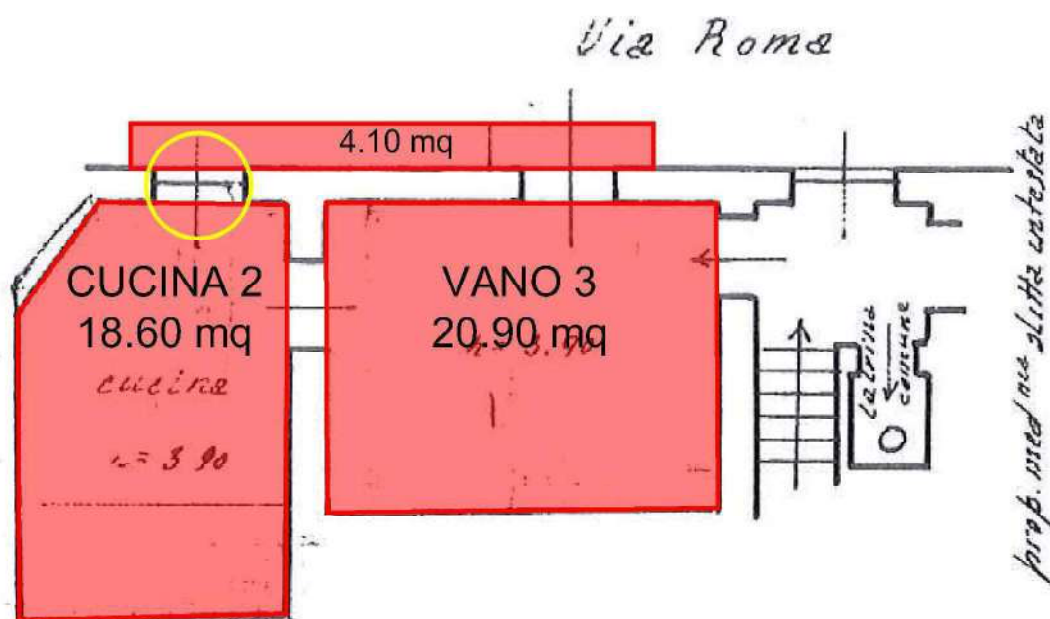
Liquidatore Dottoressa Adolorata Cello

ALLEGATO – G

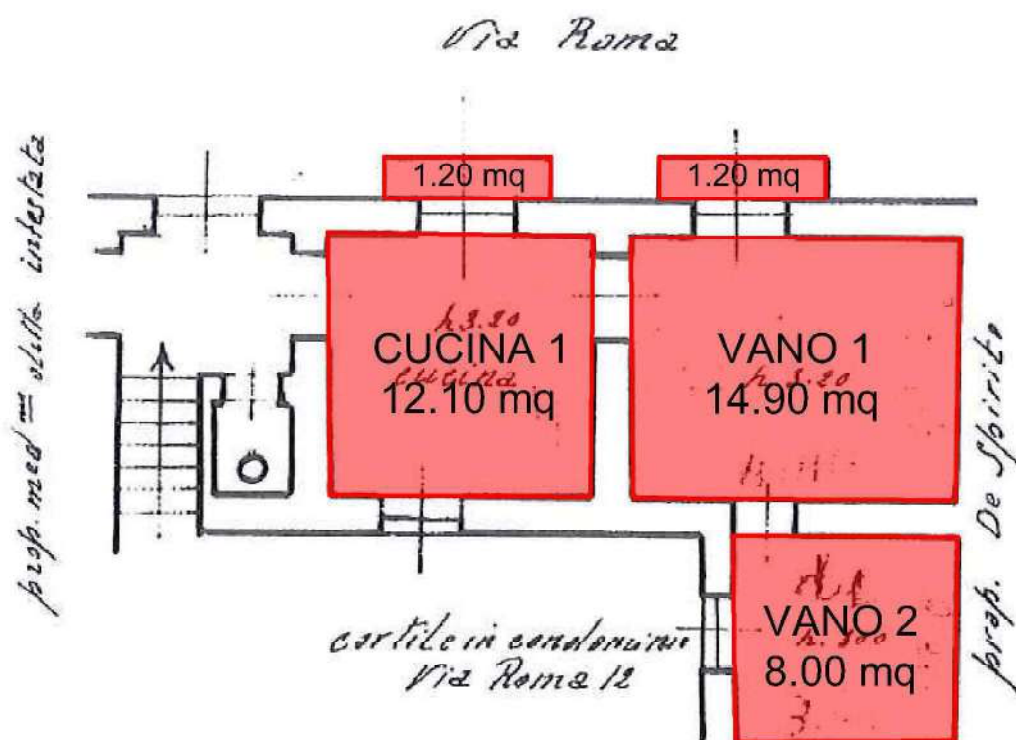
SCHEMA SUPERFICI E DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILI IN SAN PAOLO BEL SITO

FOGLIO 2 P.LLA 53 SUB. 15 - SAN PAOLO BEL SITO (NA)



FOGLIO 2 P.LLA 53 SUB. 16 - SAN PAOLO BEL SITO (NA)



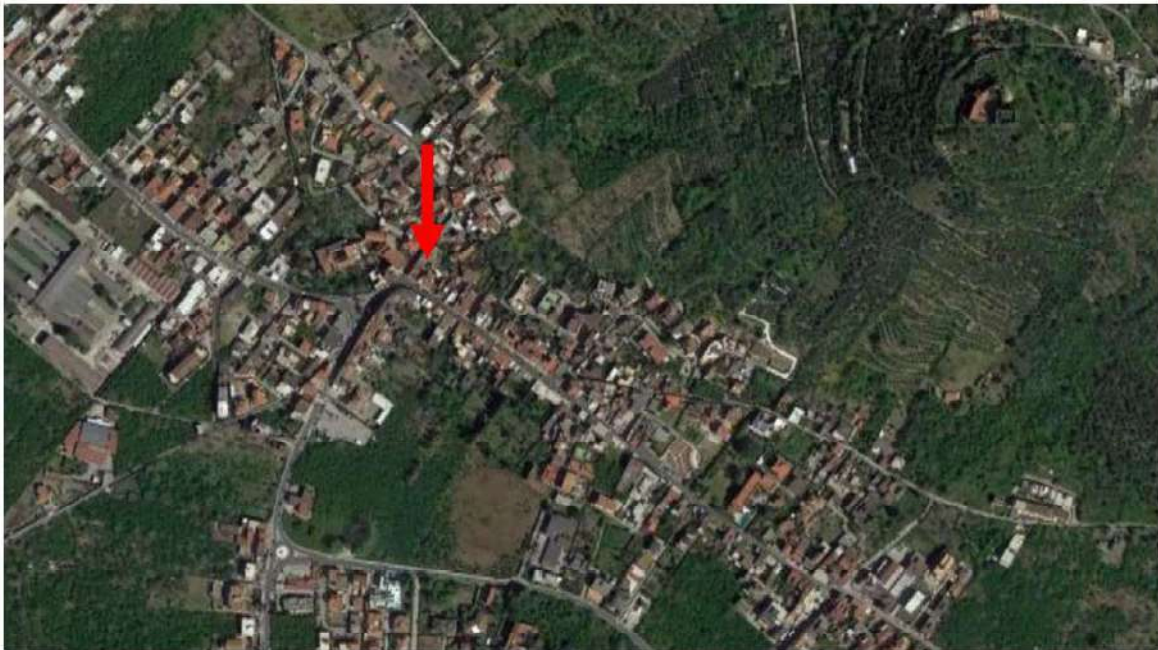


FOTO 01: ORTOFOTO DEL CENTRO ABITATO DI SAN PAOLO BELSITO



FOTO 02: VISTA AREA DEL FABBRICATO



FOTO 03: INGRESSO AL CIVICO N.12



FOTO 05: INGRESSO AL CIVICO N.12



FOTO 06: VISTA DEL FABBRICATO