

# STUDIO LEGALE RICCI

- PATROCINIO MAGISTRATURE SUPERIORI -

Napoli li, 27 Settembre 2005

RACCOMANDATA A MANO

**OGGETTO: INCARICO PROFESSIONALE**

Il sottoscritto Avv. [redacted] con Studio in [redacted] nella qualità di Commissario Liquidatore della [redacted] con sede in Qualiano (NA) giusta Decreto di Nomina del Ministero delle Attività Produttive che si allega, conferisce all'Ing. [redacted] con studio in [redacted] il seguente incarico:

1. Descrizione dell'immobile realizzato dall' [redacted] in Qualiano (NA);
2. Indicazione delle Concessioni Edilizie rilasciate e viene consegnata copia originaria della Concessione per l'esecuzione dei lavori e verificare se esiste licenza di abitabilità;
3. Verifica degli immobili trasferiti ai soci con atto pubblico accertando in loco gli effettivi proprietari. A tale scopo vengono consegnati le note di trascrizione in favore di [redacted] [redacted] Altro atto di trasferimento è stato effettuato il 07.12.1989 al Sig. [redacted]
4. Verificare e descrivere gli immobili non assegnati e da chi sono detenuti;
5. Richiedere i certificati catastali degli immobili non assegnati con le relative rendite;
6. Verificare l'esistenza delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio;
7. Si autorizza l'Ing. [redacted] ad accedere sugli immobili oggetto di indagine e a richiedere le notizie necessarie ed utili allo scopo del presente incarico.

In fede.

*Per ricevuta*

Napoli li, 27.09.2005

## Specifica Competenze Professionali

### Premessa

Con nota del 27/09/2005, l'avv. [redacted] con studio in [redacted] quale Commissario liquidatore della [redacted] con sede in Qualiano (NA), conferiva al sottoscritto dott. ing. [redacted], residente in [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al [redacted] a mezzo di raccomandata a mano, il seguente incarico:

1. Descrizione dell'immobile realizzato dalla [redacted] in Qualiano;
2. Indicazione delle concessioni Edilizie rilasciate e accertamento circa il rilascio della licenza di abitabilità;
3. Verifica degli immobili trasferiti ai soci con atto pubblico con accertamento degli effettivi proprietari;
4. Verifica e descrizione degli immobili non assegnati con le relative rendite catastali;
5. Verifica dell'esistenza delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio;
6. Quantifica il valore dell'immobile ubicato al secondo piano int.5 sub. 9 ed il locale al piano interrato riportato in catasto al sub 2, allo stato intestati alla [redacted].

Il sottoscritto, congiuntamente al presidente della suddetta Cooperativa, si è recato sul posto ed ha effettuato i rilievi necessari per relazionare sui quesiti posti.

**Capitoli Compensi**

**1) Rilievo dell'immobile(quesiti n.1):**

**EURO**

**2) Quesiti n. 2,3, 4,5**

**EURO**

**3) Stima immobili (quesito 6)**

**EURO**

**TOTALE COMPETENZE**

**euro**

**2% CCNPAI**

**euro**

**Totale**

**euro**

**Il Tecnico**

Giugliano: 22/11/2007



**COMUNE DI QUALIANO**  
prov.di Napoli

**Fabbricato Condominiale ubicato alla via Franceschini n.28  
(ex via S.Rosa)**

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E DI STIMA**

**contenuto:**

**Relazione  
planimetrie  
visure catastali  
copia C.E.  
foto**

**Proprieta:**



## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E DI STIMA

### Premessa

L'avv. [REDACTED] con studio in [REDACTED] quale Commissario liquidatore della [REDACTED] con sede in Qualiano (NA), conferiva al sottoscritto dott. ing. [REDACTED] nato a Napoli il 28.5.1942, residente in [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al [REDACTED] a mezzo di raccomandata a mano, il seguente incarico:

1. Descrizione dell'immobile realizzato dalla [REDACTED] in Qualiano;
2. Indicazione delle concessioni Edilizie rilasciate e accertamento circa il rilascio della licenza di abitabilità;
3. Verifica degli immobili trasferiti ai soci con atto pubblico con accertamento degli effettivi proprietari;
4. Verifica e descrizione degli immobili non assegnati con le relative rendite catastali;
5. Verifica dell'esistenza delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio;
6. Quantifica il valore dell'immobile ubicato al secondo piano int.5 sub. 9 ed il locale al piano interrato riportato in catasto al sub 2, allo stato intestati alla [REDACTED]

Il sottoscritto, dopo ripetuti tentativi di contattare il presidente della [REDACTED] per poter accedere al fabbricato in questione, il

giorno 15/10 congiuntamente al sig. [REDACTED] residente della suddetta Cooperativa, si è recato sul posto ed ha effettuato i rilievi necessari per relazionare sui quesiti posti.

**1) Caratteristiche ubicazionali e descrizione dei cespiti (quesiti n.1,2, 5).**

Il fabbricato di cui trattasi è ubicato nel Comune di Qualiano (provincia di Napoli) in via Franceschini n.28 ( ex via S. Rosa n.18), è riportato al N.C.E.U. al Foglio 6, particella 1317, ed è stato costruito nel 1984, a seguito della Concessione Edilizia n.59 rilasciata dal Comune di Qualiano il 17/10/1983, come variante alla C.E. n.7 del 28/05/1983. Non esiste la licenza di abitabilità.

La superficie coperta è di circa mq.218. Le strutture del fabbricato sono in c.a. con solai in latero- cemento, i tompagni sono del tipo a cassa vuota, i tramezzi interni con blocchi di lapil - cemento, i pavimenti interni sono in mono cottura, le pareti intere ed esterne sono intonacate ed attintate, gli infissi sono in alluminio preverniciato. Per quanto riguarda i locali interrati, allo stato, le pareti interne sono non sono intonacate e la pavimentazione è costituita da un massetto di calcestruzzo magro. Le condizioni di stabilità sono buone, mentre lo stato manutentivo dell'intero fabbricato non è in buone condizioni. Il fabbricato è servito di fogne , acqua, luce e telefono.

Il fabbricato è composto da piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano, la copertura è a tetto a quattro falde con sottotetto non abitabile.

- Piano seminterrato -

Il piano seminterrato è adibito a garage, è costituito da tre unità indipendenti fra loro, riportate in catasto al Foglio 6, part.1317, Categoria C/6, Classe 2, rispettivamente:



- subalterno 2, consistenza mq. 122, Rendita catastale euro 264,63;
- subalterno 3, consistenza mq. 34, Rendita catastale euro 73,75;
- subalterno 4, consistenza mq. 32, rendita catastale euro 69,41;
- Piano rialzato -

Il piano rialzato è costituito da n. 2 appartamenti: int.1, a destra salendo le scale, e int.2 a sinistra.

L' int. 1, è costituito da 3 vani, cucina, ingresso, disimpegno, bagno e tre balconi. La superficie utile è di circa mq 80,00, la superficie dei balconi è di circa mq.22,00. E' riportato in catasto al foglio 6, p.lla 1317, sub.5, categoria A/2, classe 3, rendita catastale euro 209,17.

L'int.2 è stato ampliato rispetto a quanto assentito dalla concessione concessione edilizia, allo stato è costituito anch'esso da n. 3 vani, cucina, ingresso, bagno, e tre balconi, con una superficie utile di circa mq.80 e dei balconi di mq.22, al Catasto però non essendo stata effettuata alcuna variazione, risulta ancora registrato al foglio 6, part. 1317, sub.6, categoria A/2, classe 2 ed ha una rendita catastale di euro 99,42, inferiore a quella del sub 5;

**-Primo e Secondo Piano-**

Sia al primo piano che al secondo, vi sono due unità abitative per piano con superficie, numero di vani, e rendita catastale uguali.

Infatti, al primo piano vi è l'interno 3 sub. 7 e l'interno 4 sub 8, al secondo piano vi è l'int. 5, sub. 9 e l'int. 6 sub.10, tutti registrati in catasto al foglio 6, part.1317, categoria A/2, classe 3, rendita catastale euro 209,17.

## **2) Quesiti n. 3, 4**

Da quanto appreso dall'amministratore della [REDACTED] sig. [REDACTED], e da verifiche effettuate, allo stato le unità immobiliari assegnate ai rispettivi soci prenotatari, sono state ulteriormente trasferite ad [REDACTED]

altre persone, mentre l'appartamento al secondo piano int. 5, sub. 9, ed i locali al piano seminterrato adibiti a garage risultano ancora intestati alla

Si fa presente che l'appartamento int.5 è occupato in locazione dal Sig. [REDACTED] con famiglia, mentre i tre locali seminterrati registrati in catasto al sub. 2, 3 e 4 risultano occupati, dal sig. [REDACTED] il sub.2, mentre i sub. 3 e 4 dal sig. [REDACTED]

### 3) Stima dei singoli cespiti - criteri adottati

Per la stima delle singole u.i. si farà riferimento al valore catastale aggiornato (rendite catastali x 100 + 15%), e al valore di mercato.

Segue pertanto:

#### 3.1) Appartamento al secondo piano int.5, sub. 9 e locali seminterrati adibiti a rimessa singola sub 2 (ex sub. 1).

##### Valore degli immobili in funzione della rendita catastale:

Dalla visura catastale, risulta che la rendita catastale dell'appartamento è di euro 209,17, si ha quindi:

$$\text{euro } 209,17 \times 100 + 15 \% = \text{euro } 24.054,55$$

Dalla visura catastale risulta che i locali adibiti a rimessa hanno una rendita catastale complessiva di euro 264,63, si ha quindi:

$$\text{euro } 264,63 \times 100 + 15 \% = 30.432,45$$

##### Valore degli immobili, in base ad un valore più probabile di mercato:

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, si adotta come parametro tecnico il **euro/mq.**, lo stesso che nella città di Qualiano, nello stesso comprensorio ecc., viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto di

stima. Pertanto tenuto conto delle condizioni di manutenzione, all'anno di costruzione, all'ubicazione, ecc., agli immobili in questione si attribuisce il valore di euro 800,00 al mq. per cui si ha:

Valore dell'appartamento al 2° piano, int.5, sub.9,

Superficie Utile = mq.80,00,

Superficie non residenziale (balconi) = mq.22,00,

Sup.totale = 80,00+ (22,00 x 25/100) = mq.85,50

**Valore di mercato = 85,50 x 900,00 = euro 76.950,00.**

#### Valore dei locali adibiti a rimessa singola

Si fa presente che l'immobile è costituito da due locali indipendenti, ubicati lateralmente al vano scala del fabbricato.

Premesso quanto precedentemente esposto, in riferimento all'ubicazione del fabbricato, nonché alle caratteristiche costruttive ed allo stato generale,

( i locali sono pavimentati con un massetto di calcestruzzo)

Per determinare il valore delle rimesse singole con qualsiasi metodo di stima, la superficie convenzionale viene considerata al 50 /100 di quella reale, essendo quindi la superficie complessiva dei locali di mq.122,00, si ha che:

$\text{mq } 122 \times 50/100 = \text{mq } 61; \text{mq.}61,00 \times 900,00 \text{ euro/mq.} =$

**Valore di mercato delle rimesse = euro 54.900,00**

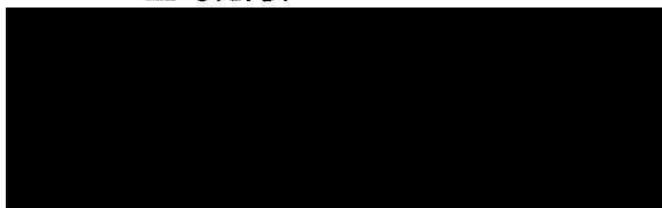



**Conclusioni.****Valore dell'appartamento:****Secondo la rendita catastale = euro 24.054,55****Secondo il valore di mercato = euro 76.950,00****Valore delle rimesse:****Secondo la rendita catastale = euro 30.432,45****Secondo il valore di mercato = euro 54.900,00**

IL C.T.U.

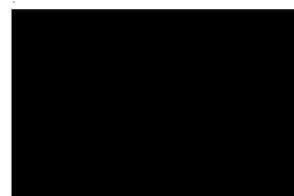
**Allegati:**

n.4 planimetrie,  
visure Catastali,  
copia C.E.  
Foto fabbricato



10/2 11/16

10/2 11/16



10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:  
le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo incarico;  
la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature.  
comunicare al Comune:  
quando i lavori sono giunti al primo piano;

quando i lavori sono giunti a copertura;  
quando i lavori sono ultimati al rustico;  
quando i lavori sono ultimati completamente.  
Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco e l'attestazione di deposito del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

CONDIZIONI SPECIALI

L'inizio dei lavori è subordinato alla presentazione dell'avvenuto deposito degli elaborati di calcolo in C.C.A. presso il Genio Civile in applicazione della legge n.64/74 e successive modificazioni.

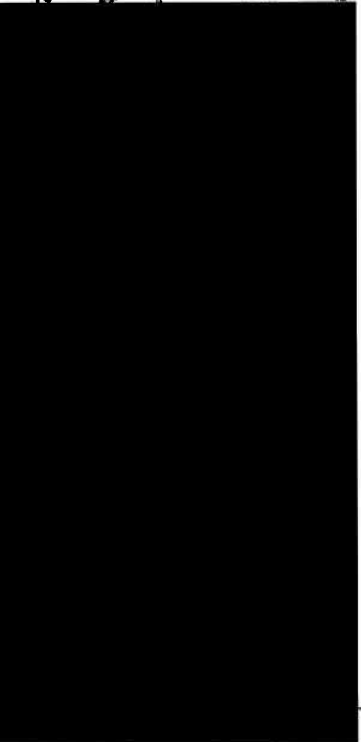
Qui accluso si restituisce un esemplare

Qualifano

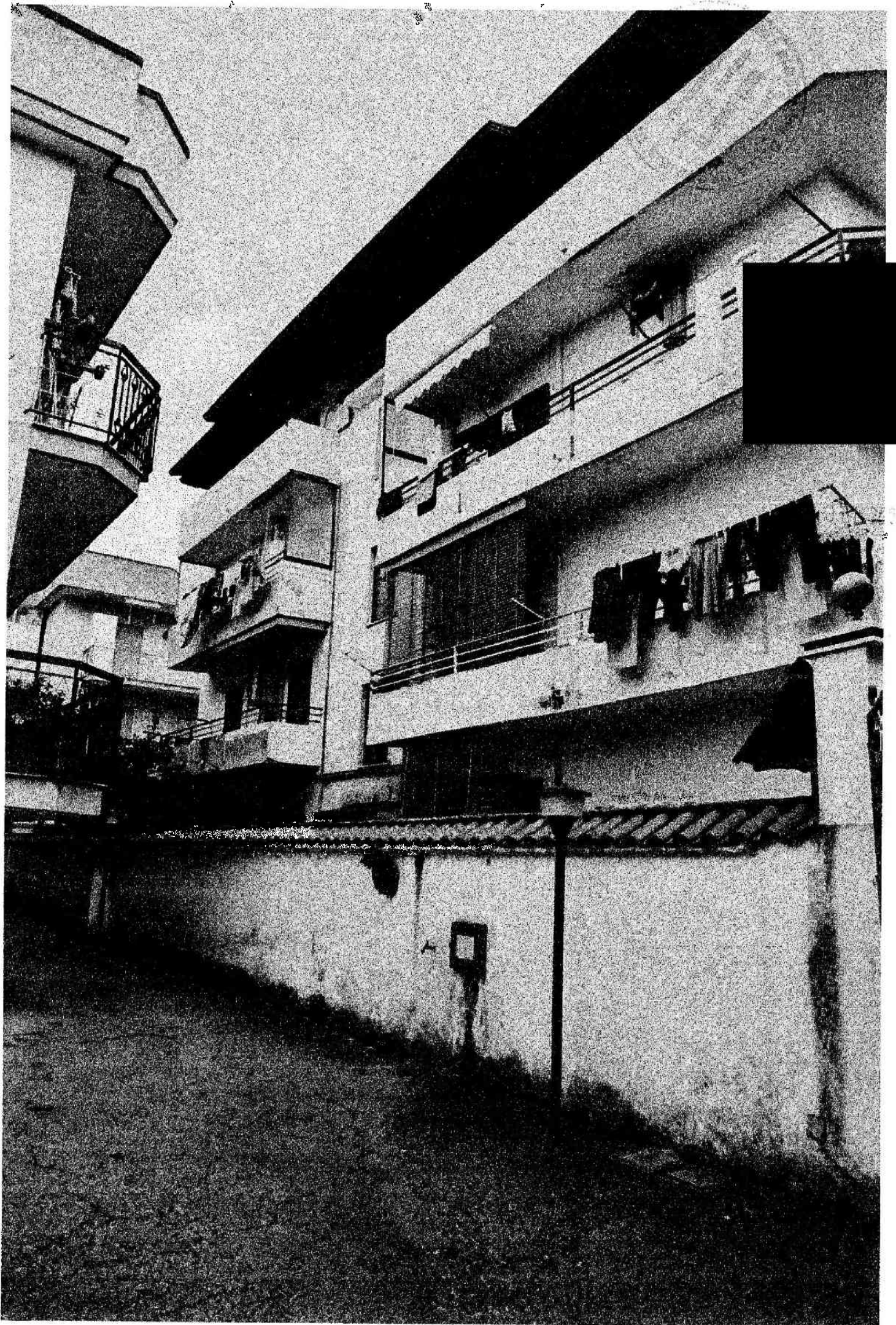
Alleganti n. ....

Il sottoscritto dichiara di accettare  
si alla osservanza di tutte le condizioni

LI 17/10/1983



IL CONCESSIONARIO





# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2005

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b> [REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti nel comune di QUALIANO ( Codice: H101) Provincia di NAPOLI</b>

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di QUALIANO(Codice H101)- Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	1317	2			C/6	2	122 m²		Euro 264,63	VIA SALVATOR ROSA n . 18 piano: S1; Variazione del 18/01/2005 n . 1845 1/2005 in atti dal 18/01/2005 (protocollo n . NA0032562) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE	
2		6	1317	3			C/6	2	34 m²	42	Euro 73,75	VIA SALVATOR ROSA n . 18 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2005 n . 1991 .1/2005 in atti dal 18/01/2005 (protocollo n . NA0035572) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		6	1317	4			C/6	2	32 m²		Euro 69,41 L. 134.400	VIA SANTA ROSA n . 18 piano: S1; CLASSAMENTO del 26/01/1987 n . A/409 .1/1987 in atti dal 05/04/1994 PUBB .NOT .AL 12 .7 .91 -PROT .REG .413/94	
4		6	1317	5			A/2	3	4,5 vani		Euro 209,17 L. 405.000	VIA SANTA ROSA n . 18 piano: R; CLASSAMENTO del 26/01/1987 n . A/409 .1/1987 in atti dal 05/04/1994 PUBB .NOT .AL 12 .7 .91 -PROT .REG .413/94	
5		6	1317	9			A/2	3	4,5 vani		Euro 209,17 L. 405.000	VIA SANTA ROSA n . 18 piano: 2; CLASSAMENTO del 26/01/1987 n . A/409 .1/1987 in atti dal 05/04/1994 PUBB .NOT .AL 12 .7 .91 -PROT .REG .413/94	

**Totale: vani 9 m² 188 Rendita: Euro 826,13**

Data: 22/07/2005 - Ora: 11.45.06

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2005

Visura n.: NA0498409 Pag: 2 Fine

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 5

Ricevuta n. 156489

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di NAPOLI



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

Lire  
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 11/3/1942, art. 10 e 11; D.M. 12/10/1942, n. 602)

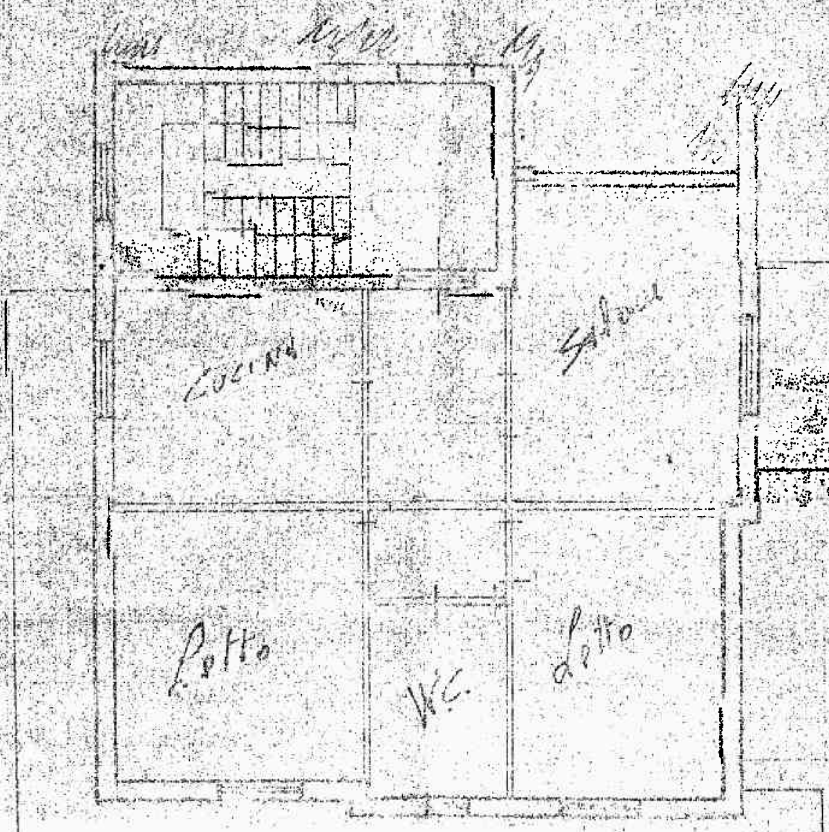
Indirizzo dell'immobile ai fini catastali: QUARTANO Via S. ROSA 18

La dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

FOGLIO 6 B II 1318

SUB. 8

SUB. 9



ORIENTAMENTO



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

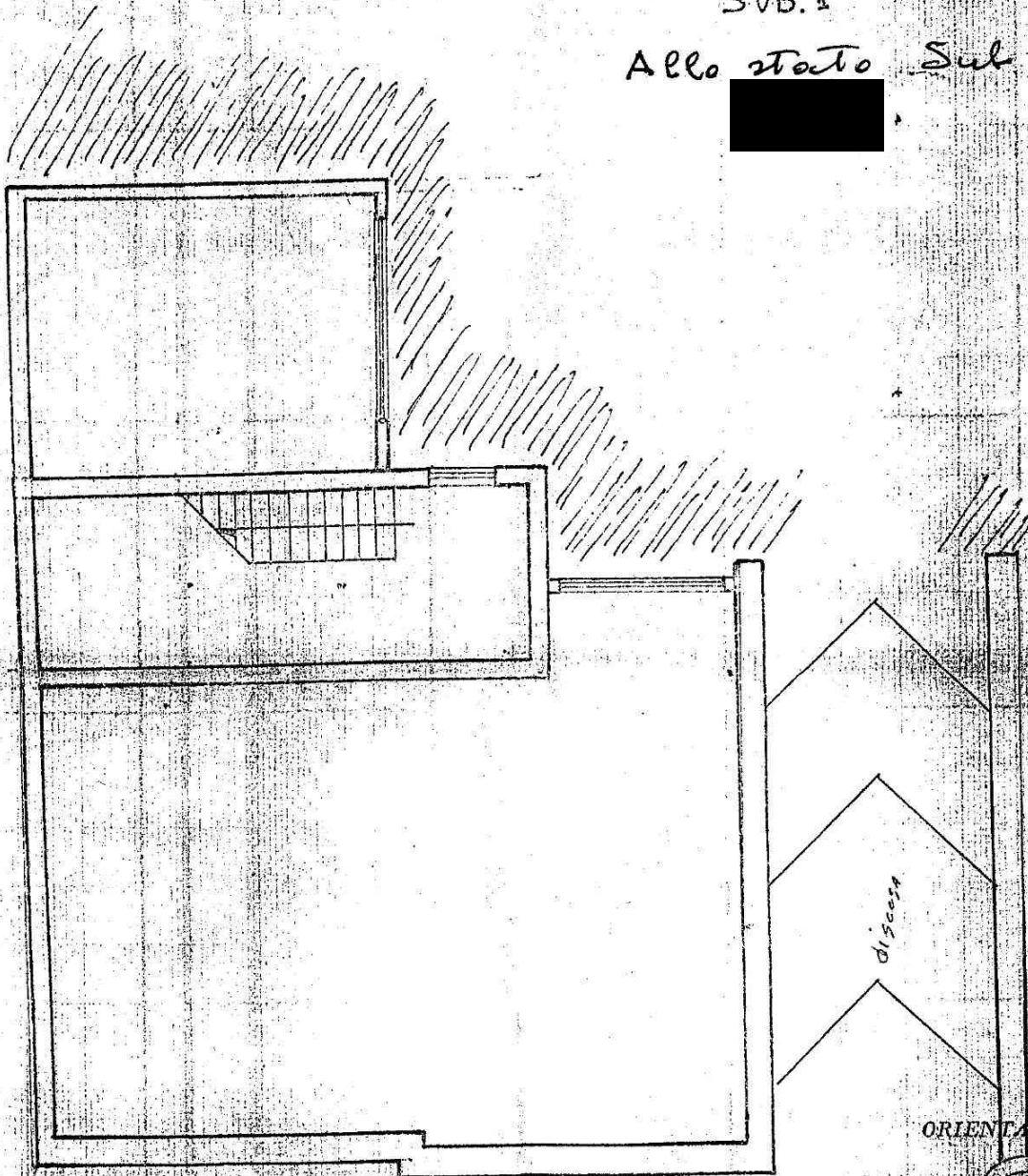
Immobiliare situata nel Comune di QUALINO Via S. ROSA 18

alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

FOGLIO 6 P.lla 1314

SUB. 1

Allo stato Sul 2



PIANTA PIANO CANTINATO h = m. 2,40

