

STUDIO LEGALE RICCI

- PATROCINIO MAGISTRATURE SUPERIORI -

AVV. VITTORIO RICCI

- PATROCINANTE IN CASSAZIONE -

AVV. ELISABETTA RICCI

AVV. ALESSANDRO FINAMORE

PR. AVV. ANNA RAGOSTA

Napoli li, 27 Settembre 2005

Preg.mo Sig.

ING. TESTA UMBERTO

Via Madonna del Pantano n.50

80014 GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

RACCOMANDATA A MANO

OGGETTO: INCARICO PROFESSIONALE

Il sottoscritto Avv. Vittorio Ricci con studio in Napoli alla Via Luigi Caldieri n.127, nella qualità di Commissario Liquidatore della _____, con sede in Qualiano (NA) giusta Decreto di Nomina del Ministero delle Attività Produttive che si allega, conferisce all'Ing. Testa Umberto con studio in Giugliano in Campania (NA) alla Via Madonna del Pantano n.50, il seguente incarico:

1. Descrizione dell'immobile realizzato dalla _____ in Qualiano (NA);
2. Indicazione delle Concessioni Edilizie rilasciata 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 _____
Altro atto di trasferimento è stato effettuato il 07.12.1989 al Sig. _____
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. Testa Umberto ad accedere sugli immobili oggetto di indagine e a richiedere le notizie necessarie ed utili allo scopo del presente incarico.

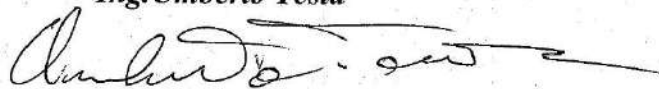
In fede.

Avv. Vittorio Ricci

Per ricevuta

Napoli li, 27.09.2005

Ing. Umberto Testa



Via Luigi Caldieri, 127 - Tel. 081/5602532 - 5602544 Fax. 081/5602544 - 80128 Napoli -

E mail: studiolegalericci@libero.it oppure avvocatoricciavittorio@virgilio.it

C.F.: RCC VTR 39L17 I348N, Part.I.V.A: 00973750631.

Si riceve, previo appuntamento, il Lunedì - Mercoledì - Venerdì dalle ore 17,00 alle ore 20,00

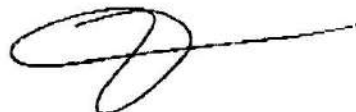
Dott. Ing. Umberto Testa
 via Madonna del Pantano, 50
 80014 - Giugliano in Campania (Na)

Specifica Competenze Professionali

Premessa

Con nota del 27/09/2005, l'avv. Vittorio Ricci con studio in Napoli alla via Luigi Caldieri n.127, quale Commissario liquidatore della
 _____ con sede in Qualiano (NA), conferiva al sottoscritto dott. ing. Umberto Testa, nato a Napoli il 28.5.1942, residente in Giugliano in Campania (NA), alla via Madonna del Pantano n.50, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 7462, a mezzo di raccomandata a mano, il seguente incarico:

1. Descrizione dell'immobile realizzato dalla _____ 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 _____



8809609180



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

Il Tecnico

dott.ing. Umberto Testa

in 

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:

**Il Tecnico
dott.ing. Umberto Testa**

in Umberto Testa

Dott.Ing. Umberto Testa
via Madonna del Pantano,50
80014 - Giugliano in Campania (Na)

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E DI STIMA

Premessa

L'avv. Vittorio Ricci con studio in Napoli alla via Luigi Caldieri n.127, quale Commissario liquidatore della _____ con sede in Qualiano (NA), conferiva al sottoscritto dott. ing. Umberto Testa, nato a Napoli il 28.5.1942, residente in Giugliano in Campania (NA), alla via Madonna del Pantano n.50, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 7462, a mezzo di raccomandata a mano, il seguente incarico:

1. Descrizione dell'immobile realizzato dalla _____ 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 cooperativa ' _____

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

giorno 15/10 congiuntamente al sig. _____ presidente 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 Cooperativa, sig. _____ e da verifiche effettuate, allo stato le unità immobiliari assegnate ai rispettivi soci prenotatari, sono state ulteriormente trasferite ad



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 _____ : con famiglia, mentre i tre locali seminterrati registrati in catasto al sub. 2, 3 e 4 risultano occupati, dal sig _____ il sub.2, mentre i sub. 3 e 4 dal sig _____.

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 = $80,00 + (22,00 \times 25/100) = \text{mq.}85,50$

Valore di mercato = $85,50 \times 900,00 = \text{euro } 76.950,00$.

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:

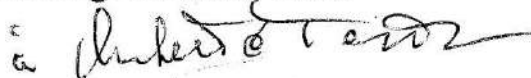
$\text{mq } 122 \times 50/100 = \text{mq } 61$; $\text{mq.}61,00 \times 900,00 \text{ euro/mq.} =$

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.

dott.ing. Umberto Testa

**Allegati:**

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

Giugliano :