

(L)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00012480 00003700 WOKOLO01
00613214 30/01/2010 09:27:52
0001-0000 1329F14176AF1EEC
IDENTIFICA IVO 01091284600888

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE - G. D. DR. Scoppa

Procedura fallimentare iscritta al n. 12/98 a carico [redacted]

& C. s.a.s

Curatore dr. Dott.ssa Commercialista SPACCAFORNO Rosaria

0 1 09 128460 080 8
TRIBUNALE DI NAPOLI
PERMESSO INFORMATICO
DEPOSITATO
0001 - 1 FEB. 2010

Relazione del C. T. U. arch. Marcella Luisa GENITO con residenza in

[redacted] iscritta

all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. [redacted]

sez. Civile.

Ill.mo G. D. dr. Scoppa, l'anno duemila, il giorno 16 del mese di giugno la sottoscritta arch. Marcella Luisa GENITO era convocata all'udienza per la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio per il giuramento di rito, nella procedura fallimentare n. 12/98 a carico di [redacted]

dal G. D. dott. Raffone, in seguito da Lei sostituito. L'incarico conferito, consisteva nel condurre indagini sui beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare e al deposito della relazione peritale, rispondendo ai quesiti più avanti specificati. In seguito la scrivente acquisiva dal Curatore del procedimento, dott.ssa Spaccaforno, le informazioni necessarie per iniziare le indagini relative agli immobili, di proprietà, dell'amministratore

[redacted] della società [redacted] Essi

consistono in:

- Intero corpo di fabbrica sito in Caivano alla via Santa Barbara n.c.° 166, costituito da, tre livelli fuori terra composti da :

- locale commerciale e garage al piano terra, civile abitazione e deposito al piano primo, civile abitazione al piano secondo.

- Due monocalci l'uno sull'altro, posti nella prima corte di un edificio sito in Caivano alla via Atellana n.c.° 161, quali:

CONTROVERSIA

Lo cu!
Val curatore
perche' asse
indeciso
milito

Napoli
2/2/10

TRIBUNALE DI NAPOLI
NAPOLI
- 3 FEB. 2010
MILIERE

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE
15/3/04

con
955/10/10

- locale deposito sito al piano terra, nella corte a destra dell'androne di ingresso;
- locale sito al primo piano sovrastante il locale deposito, sopra menzionato.

INDAGINI SVOLTE

Dopo aver comunicato al signor [REDACTED] la data del sopralluogo e avvisato telefonicamente la dott.ssa Spaccaforno, la sottoscritta si recava presso entrambi i cespiti, alle ore 9,30 del giorno 7 agosto dell'anno 2000. Dopo una prima ricognizione dei luoghi, essa conduceva rilievi grafici e fotografici (ALL. n. 3 - f. da 1 a 21), e le indagini peritali e gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico conferitole (ALL. n. 1: verbale di 1° sopralluogo). Erano presenti il signor [REDACTED] e la dottoressa Spaccaforno. Alle ore 12.45 la sottoscritta concludeva l'accesso. Successivamente la scrivente in data 15 luglio 2002 alle ore 10,15, accompagnata dalla propria collaboratrice arch. [REDACTED] si recava nuovamente presso i beni su menzionati; Era presente il signor [REDACTED] che consegnava alla scrivente una perizia di un tecnico abilitato, sullo stato dei luoghi e sui lavori a farsi, in seguito ad un avvallamento (del solaio di calpestio) venutosi a creare nell'appartamento posto al II piano, in prossimità del salone, della camera da letto attigua e del corridoio. Un terzo accesso era eseguito il giorno trentuno ottobre 2009 alle ore 10,00, alla presenza della dott.ssa Spaccaforno, del figlio [REDACTED] [REDACTED], per una ricognizione dello stato dei luoghi e si concludeva ore 11,20. Ogni qualvolta era eseguito un sopralluogo, la scrivente chiedeva ai presenti di sottoscriverlo, previa lettura. Nel periodo intercorso e successivo ai sopralluoghi la sottoscritta si recava più volte presso l'ufficio tecnico del Comune di Caivano, per



indagini relative alla licenza edilizia e per verificare le richieste di concessione in sanatoria delle L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/2003 con succ. modifiche. Inoltre la scrivente si recava più volte presso il N.C.E.U. al fine di condurre indagini e provvedere all'accatastamento dei cespiti non accatastati e alle volture necessarie. Si recava due volte presso lo studio notarile del Notaio [REDACTED] sito in Caivano per il la richiesta ed il ritiro della copia conforme del titolo di proprietà (ALL. n. 4). Essa inoltre si recava 4 volte presso l'Agenzia del Territorio sez. Provinciale della Pubblicità Immobiliare di Napoli a S. arcangelo a Baiano per condurre indagini in merito alla successione e provvedeva in zona all'acquisizione dei prezzi di mercato e del valore di locazione dei beni oggetto di procedura, mediante la consultazione di agenzie immobiliari, e mediante internet consultando i dati dell' "Agenzia del territorio OMI". Le indagini sopra elencate risultavano laboriose e complesse, comportando grosso dispendio di tempo a causa del cambiamento di sede dell'ufficio tecnico di Caivano (con lo spostamento delle pratiche e degli archivi) ed a causa di problematiche, relative a chiusura di reparti e spostamento di vecchia documentazione presso il UTE, rendendo difficile il reperimento della documentazione occorrente.

RISPOSTA AI SEGUENTI QUESITI:

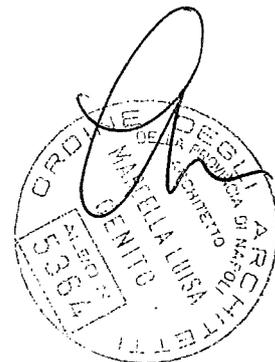
- 1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;**

I beni acquisiti dalla procedura fallimentare pervennero al fallito in causa mediante la stipula del seguente atto:

- atto di compravendita (ALL. n. 4), redatto il 25 ottobre 1976 dal notaio

[REDACTED] rep. N. [REDACTED] rac. [REDACTED] registrato a

[REDACTED] stipulato tra i coniugi [REDACTED]



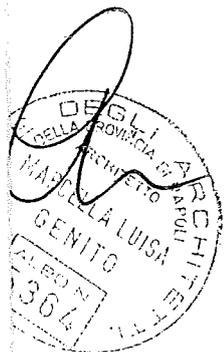
[redacted] (nato a [redacted] e [redacted]
 (nata a [redacted] ed il signor [redacted] (nato a
 [redacted] il signor [redacted] vendeva in favore
 del signor [redacted]

- un quartino al piano terra sito in via Santa Barbara nc. 81 (poi 166
 , composto da quattro vani, cucina e bagno, confinante con
 proprietà [redacted]
 con via Santa Barbara; individuato catastalmente presso il Nuovo
 Catasto Edilizio Urbano di Napoli con scheda n. 0101641,
 registrata al n. 698 in data 11 marzo 196; l'appartamento era stato
 costruito sul suolo, acquistato da [redacted] i con atto Notar
 [redacted] del [redacted] registrato ad [redacted] al n.
 [redacted] trascritto a [redacted]

Con lo stesso atto la signora [redacted] vendeva al signor [redacted]

- una stanza al primo piano, con sottostante terraneo, sita a via
 Atellana nc. 161 (individuato in loco con n. 120), confinante
 nell'insieme con [redacted], con [redacted]
 con [redacted] e con cortile comune e individuato
 catastalmente il basso alla partita 1473 (effettiva 1453) fol. 22,
 particella 53 sub 3, terraneo categ. A/5 e la stanza (al I piano) in
 corso di accatastamento con scheda n/ro 0643066.

Dall'esame dello stato dei luoghi (ALL. n. 2 e 3) e la corrispondenza con il
 titolo di proprietà, la scrivente può affermare che tra il manufatto esistente,
 relativo all'immobile a via Santa Barbara nc. 166, ed il titolo di proprietà
 sopra citato, sono evidenti alcune difformità. Infatti in luogo
 dell'appartamento sopra descritto fu realizzato, dal signor [redacted]

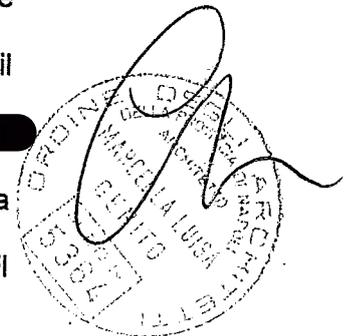


un fabbricato abusivo, (per il quale presentò richiesta di condono edilizio, ai sensi della ex L: 47/85), di circa 300 mq di superficie coperta, costituito da tre livelli fuori terra quali il piano terra, diviso in locale commerciale, accesso al vano scala e deposito; il primo piano composto da un appartamento e da un ampio deposito e il secondo piano costituito da un unico appartamento con terrazza scoperta, interna.

Per quanto riguarda i locali posti a via Atellana nc 161, essi corrispondono ai due vani, descritti dal titolo di proprietà. Infatti un vano è posto al primo piano, con accesso da un ballatoio e l'altro è al piano terra, entrambi con fronte sulla prima corte interna del fabbricato.

2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi.

il signor [REDACTED] contrasse matrimonio con la signora [REDACTED] (nata a [REDACTED], il giorno [REDACTED], presso il comune di [REDACTED]. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal comune dove esso è stato eseguito (ALL. n. 6), risulta privo di annotazioni. Essendo stati acquistati gli immobili, mediante atto di compravendita, il 25 ottobre 1976 (successivamente all'entrata in vigore della legge n.151 del 19/05/1975 in base alla quale si modificava il diritto di famiglia, passando alla comunione dei beni, per matrimoni e per acquisti successivi al 20 settembre 1975, a meno di non richiedere espressamente con atto notarile la separazione dei beni), si applica automaticamente il regime di comunione dei beni. Per cui 50% dei beni acquistati da [REDACTED] spetta ad esso, mentre il restante 50% spetta alla coniuge. Poiché la signora [REDACTED] deceduta il 09/11/2001 (certificato di morte ALL. n. 7), il



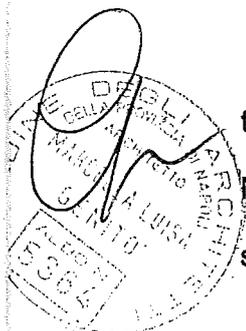
fallito in causa ha ereditato 1/3 del 50% dei beni della moglie, mentre i 2/3 del 50% spettano ai cinque figli, quali: [REDACTED] (nato [REDACTED]) [REDACTED] (nato a [REDACTED]) (nata a [REDACTED]) [REDACTED] (nato a [REDACTED]) (nata [REDACTED]) (stato di famiglia integrale ALL. n. 5, antecedente decessi). In conclusione la quota di beni spettante al fallimento corrisponde al 50% più il 16,66% dei beni della defunta coniuge, corrispondente complessivamente al 66,66 %, mentre la restante quota dello 33,33 % va divisa tra cinque eredi della quota materna.

2) **Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre) i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;** I beni oggetto di procedura fallimentare essendo costituiti da più immobili, autonomi per collocazione e tipologia, possono essere divisi in più lotti. L'intero fabbricato posto a via Santa Barbara nc. 166; si può dividere nei lotti:

- **Lotto 1:** Costituito da locale commerciale, sito a piano terra; con ingresso a sinistra del accesso al vano scala;
- **Lotto 2:** locale deposito; sito al piano terra, a destra dell' accesso al vano scala; collegato mediante botola a locale deposito posto al primo piano;
- **Lotto 3:** civile abitazione posta al piano primo, attigua al deposito;
- **Lotto 4:** civile abitazione posta al secondo piano, con ampia terrazza scoperta;

Nel fabbricato individuato a via Atellana al nc. 161; si possono individuare i seguenti lotti:

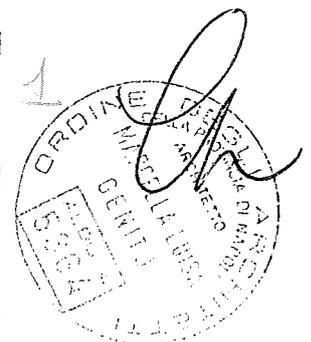
- **Lotto 5:** monolocale sito al piano terra, all'interno della corte dell'



fabbricato;

- **Lotto 6:** monolocale sito al piano primo (posto sopra il lotto 5), all'interno della corte dell' fabbricato;

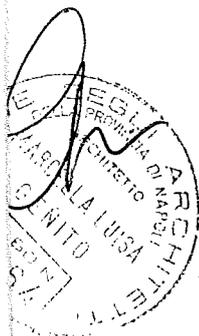
LOTTO N. 1: Posto al piano terra di un edificio di tre livelli fuori terra, a copertura piana, con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio. Ad esso si può **accedere** da via Santa Barbara nc 166 (ALL. 3; F. n. 1-2) mediante 2 accessi, posti in prossimità del marciapiede, prospicienti la strada, a destra dell'ingresso al vano scala. Il locale commerciale è adibito a market; esso ha aperture sui due fronti, ovest ed est (dove sono collocati finestroni a nastro); **Consistenza del bene** – il locale (ALL. 3; F. n. 1- 4), di **complessivi mq. 186,64**, è composto da un locale adibito alla vendita di mq. 135,25 (di altezza 3,20 mt), con annesso deposito di mq. 24,60; un locale destinato a cella frigorifera di mq 18,80 (di altezza mt, 2,20) ed un wc di mq. 8,00 (di altezza 2,00 mt.). I locali presentano medie rifiniture interne ed esterne ed in discreto stato di manutenzione e conservazione. Le pareti sono attintate bianche, in parte piastrellate; la pavimentazione è in piastrelle in monocottura, mentre gli infissi interni sono in alluminio verniciato bianco. Da indagini condotte in loco si evince che Il bene individuato **confina** ad ovest con la strada Via Santa Barbara, proseguendo in senso antiorario, a sud con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (vano scala e garage), ad est con la proprietà [REDACTED] ed a nord con proprietà [REDACTED] Esso risulta **accatastata** al NCEU, in seguito all'aggiornamento dei dati catastali effettuato dalla scrivente, al Foglio 21 del comune di Caivano, p.lla 254, sub 5, Cat. C/1, CL. 2, Consist. 162 mq., Ren. 1.246,62. (visura e scheda catastale - ALL. n. 9). **Stima dei beni** - Il criterio di valutazione utilizzato, per tutti i cespiti oggetto di perizia, è l'adozione del prezzo di mercato riferito al mq di superficie utile come



unità di misura fondamentale, poi mediante l'utilizzo di coefficienti di riduzione per i balconi e per il vano scala si è dedotta una superficie equivalente che sommata alla superficie utile ha determinato la superficie complessiva, di riferimento per la valutazione. Il prezzo di mercato si è ricavato eseguendo indagini presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerando i valori economici del 2009, dalla consultazione di borsini immobiliari, di riviste specializzate ecc., prendendo in considerazione i prezzi di mercato relativi a immobili di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dell'epoca di costruzione risalente alla fine degli anni 70, per i beni a via Santa Barbara e alla fine degli anni 40 per i beni a via Atellana. Si è inoltre tenuto conto della presentazione di una domanda di condono edilizio, in corso di definizione, per i lotti 1,2,3,4. Nel caso specifico del lotto 1, analizzando le caratteristiche intrinseche considerata la comoda accessibilità, l'esposizione solare mediocre e le buone e condizioni statico strutturali e di manutenzione ordinaria, la sottoscritta è giunta a determinare il valore unitario effettivo di € 1.100 al mq di superficie utile. Per cui, si ha: € 1.100 X mq 186,64 = € 205.304; considerando che la quota a vendersi è il 66,66% si ha: € 205.304 x 0.6666 = € 136.865

VALORE STIMATO DEL LOTTO 1: € 136.855 (dico centotrentaseimilaottococinquantacinque euro).

LOTTO N. 2. Costituito dal locale un locale deposito - garage e da un ampio deposito collocato al primo piano (ALL. 3; F. n. 6-9). Ad esso Si può accedere direttamente da via Santa Barbara 166, mediante un portone carrabile in ferro (che costituisce l'unica apertura esterna) e a destra del vano scala, da una piccola porta interna. Al deposito superiore si accede mediante un botola interna (dal deposito al piano terra) e da una porta in

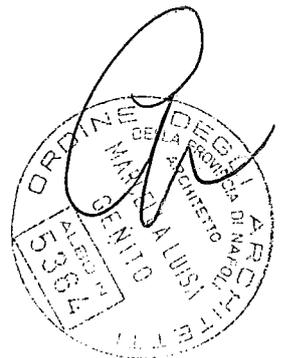


prossimità dell'appartamento al primo piano. Quest'ultimo locale risulta ben illuminato da finestre a nastro, lungo tutta la parete sul fronte est. Entrambi i locali risultano privi di rifiniture interne, essendo completati al rustico, dotati di un minimo di impianto idrico ed elettrici. Il bene al piano terra confina ad ovest con la strada Via Santa Barbara, proseguendo in senso antiorario, a sud con proprietà [REDACTED] ad est con la proprietà [REDACTED] ed a nord con vano scala (proprietà [REDACTED]), il cespite al primo piano confina ad ovest con appartamento (di proprietà [REDACTED]), proseguendo in senso antiorario, con proprietà [REDACTED] [REDACTED], con proprietà [REDACTED]. Esso risulta accatastata al NCEU, in seguito all'aggiornamento dei dati catastali, al Foglio 21 del comune di Caivano, p.lla 254, sub 6, Cat. C/2, CL. 3, Consist. 182 mq., Ren. 197,39 (visura e scheda catastale - ALL. n. 9).

Consistenza del bene - il locale al piano terra misura mq. 54, mentre il locale al primo piano misura mq 128, per complessivi mq. 182. - **Stima dei beni** - Il criterio di stima applicato è lo stesso adottato in precedenza; analizzando le caratteristiche specifiche del lotto 2, considerate le condizioni mediocri di manutenzione e lo stato al grezzo delle finiture, l'accessibilità non diretta al locale al primo piano e comparando i prezzi di mercato nella zona, la scrivente è giunta a determinare il valore unitario effettivo di € 750 al mq di superficie utile. Per cui, si ha: € 750 X mq 182 = € 136.500; considerando che la quota a vendersi si ha: € 136.500 x 0.6666 = € 90.991.

VALORE STIMATO DEL LOTTO 2: € 90.991 (dico novantamilanovecentonovantuno euro).

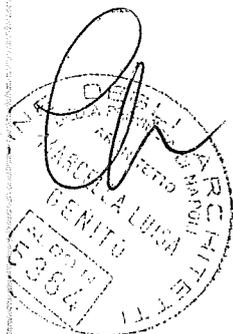
LOTTO N. 3. Costituito da un appartamento, posto al primo piano. Ad esso Si può accedere dal ballatoio del vano scala (il cui accesso è diretto su via



S. Barbara - ALL. 3; F. n. 10-13). Il bene **confina** ad ovest su Via Santa Barbara, proseguendo in senso antiorario, a sud con proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad est con la proprietà [REDACTED] (deposito) ed a nord con proprietà [REDACTED]. Esso risulta **accatastata al NCEU**, in seguito all'aggiornamento dei dati catastali, al Foglio 21 del comune di Caivano, p.lla 254, sub 7, Cat. A/3, CL. 2, Consist. 8,5 vani, Ren. 562,79 euro (visura e scheda catastale - ALL. n. 9). **Consistenza del bene** - Dall'ingresso si accede ad un ampio salone (mq. 30,65); da esso si accede, dal disimpegno 1 (mq. 7,05) alla cucina (mq. 18,30) ed al wc1 (mq. 2,60); dal disimpegno 2 (mq. 3,30) si accede alla camera da letto (mq. 19,20), al wc2 (mq. 10,50) ed allo studio (mq. 28,00); La superficie utile interna corrisponde a **mq. 119,60**; la superficie dei balconi corrisponde a mq. 9,60; adottando il coef. di 0,25 si ottiene la superficie equivalente dei balconi pari a **mq 2,40**. **Vano scala:** si considera per il primo piano la superficie interna di mq. 13,60; adottando lo stesso coef. di 0,25 si ottiene la superficie equivalente pari a **3,60**; per cui la **superficie complessiva** da considerare ai fini della valutazione è pari a **mq. 125,60**. - **Stima dei beni** - Considerato il buono stato di manutenzione dell'appartamento, le discrete rifiniture, l'esposizione solare su un unico fronte (ad ovest, caratterizzando alcuni ambienti privi di luce diretta), la scrivente è giunta a determinare il prezzo unitario di € 1.000 al mq. Per cui: $€ 1.000 \times \text{mq } 125,60 = € 125.600$; per cui la quota a vendersi è pari a : $€ 125.600 \times 0,6666 = € 83.725$

VALORE STIMATO DEL LOTTO 3: € 83.725 (dico ottantatremilasettecentoventicinque euro).

LOTTO N. 4. Costituito da un appartamento, posto al secondo piano (ALL. 3; F. n. 14 - 19). Ad esso Si può accedere dal ballatoio del vano scala. Il



bene **confina** ad ovest su via Santa Barbara, proseguendo in senso antiorario, a sud con proprietà [REDACTED] ad est con la proprietà [REDACTED] ed a nord con proprietà [REDACTED]. Esso risulta **accatastata al NCEU**, in seguito all'aggiornamento dei dati catastali, al Foglio 21 del comune di Caivano, p.lla 254, sub 4, Cat. A/2, CL. 4, Consist. 9 vani, Ren. 697,22 euro (visura e scheda catastale - ALL. n. 9).

Consistenza del bene – Dall'ingresso si accede al corridoio (mq. 29,60), a forma di c intorno ad un ampio terrazzo interno (mq. 60,30) e di servizio a tutte le stanze, ad eccezione di una camera/ripostiglio (mq. 17,50), alla quale si accede dal vano scala (mq. 13,60); subito dopo la porta di ingresso è posta la cucina (mq. 17,50), il tinello (mq. 18,70), il wc1 (mq. 6,05), il wc2 (mq. 5,70), la camera da letto1 (mq. 12,80), la camera da letto2 (mq. 17,30), la camera da letto3 (mq. 16,05) ed un ampio studio (mq. 38,90). La superficie utile interna corrisponde a **mq. 180,00**. La cucina, il tinello e la c/ripostiglio si affacciano su due balconi, la cui superficie totale corrisponde a mq. 9,60; adottando il coef. di 0,25 per i balconi, il terrazzo interno ed il vano scala, si ottiene la superficie equivalente : $mq\ 2,40 + mq\ 15,07 + mq\ 3,60 = mq\ 21,07$; per cui la **superficie complessiva** da considerare ai fini della valutazione è pari a **mq. 201,07**.

- Stima dei beni – L' appartamento si presenta in cattive condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria (infissi in legno divelti o mancanti in alcuni casi - (ALL: 3, F. 18); si evidenzia un avvallamento del piano di calpestio in prossimità della camera da letto2 e 3 e del corridoio attiguo; si allega una perizia tecnica consegnata alla scrivente dal signor [REDACTED] durante il secondo sopralluogo (ALL. n. 12); dai sopralluoghi successivi condotti a distanza di anni non si evidenziano un aggravamento del fenomeno; si riscontrano inoltre infiltrazioni dal solaio di



copertura determinando macchie di umidità nel soffitto (ALL: 3, F. 17). Le rifiniture sono mediocri; vi è una scarsa esposizione solare, (risultando ben illuminati solo gli ambienti esposti ad ovest (cucina, tinello, wc1 e c/rip.), essendo alcuni ambienti privi di luce diretta (il wc2, la cL1,2,3 e lo studio si affacciano sul, che è corridoio illuminato dal terrazzo interno), la scrivente è giunta a determinare il prezzo unitario di € 900 al mq.

Per cui: € 900 X mq 201,07 = € 180.963. La quota a vendersi corrisponde a: € 180.963 x 0.6666 = € 120.630

VALORE STIMATO DEL LOTTO 4: € 120.630 (dico centoventimilaseicentotrenta euro).

LOTTO N. 5. Il lotto 5 è costituito da un unico locale, posto al piano terra, in fondo alla corte prima corte sulla destra dell'androne (ALL. 3; F. n. 20). Alla corte si può **accedere** da via Atellana 161 (all'esterno del portone si legge n. 120). Il bene **confina** ad ovest sulla corte interna, proseguendo in senso antiorario, a sud con locale deposito, a nord manufatto edificato, a nord con rampa di scala interna. Esso risulta **accatastata al NCEU**, al Foglio 22 del comune di Caivano, p.lla 53, sub 3, Cat. A/5, CL. 2, Consist. 1 vano, Ren. 22,72 euro (visura e scheda catastale - ALL. n. 9).

Consistenza del bene – il cespite risulta costituito da un unico vano a pianta quadrata di mq. 30,75. **Stima dei beni** – L'immobile è stato utilizzato, per parecchio tempo, come deposito della famiglia [REDACTED]

Considerate le condizioni intrinseche discrete, la collocazione tenuto conto dell'accessibilità indiretta, delle condizioni mediocri dell'intero edificio in cui esso è posto, si stabilisce un valore a corpo di € 12.000; la quota a vendersi corrisponde a: € 12.000 x 0.6666 = € 7.999.

VALORE STIMATO DEL LOTTO 5: € 8.000 (dico ottomila euro).

LOTTO N. 6. Il lotto 6 è costituito da un unico locale, posto al piano primo



piano (ALL. 3; F. n. 21), sopra il lotto 5. Ad esso Si può accedere dalla prima corte interna dell' edificio sito a via Atellana 161 (120, come indicato all'esterno), dalle scale esterne di accesso al balcone/ballatoio (a sinistra dell'androne), avendo l'edificio in cui è posto tipologia a ballatoio. Il bene **confina** ad ovest con la corte interna, proseguendo in senso antiorario, con civile abitazione (con la quale comunica mediante una porta interna), con proprietà aliena edificata e con ballatoio di civile abitazione (ad angolo). Esso risulta **accatastata al NCEU**, in seguito all'aggiornamento dei dati catastali, al Foglio 22 del comune di Caivano, p.lla 53, sub 5, Cat. A/4, CL. 2, Consist. 1 vano, Ren. 48,55, ~~22~~ euro (visura e scheda catastale - ALL. n. 9). **Consistenza del bene** – il cespite risulta costituito da un unico vano a pianta quadrata (con piccola insenatura), di mq. 24,70. **Stima dei beni** – l'immobile è in condizioni mediocri con l'illuminazione esclusivamente dall'accesso, al quale si arriva passando necessariamente dal ballatoio di altre proprietà. Si stabilisce quindi un valore a corpo, considerato l'insieme dei fattori intrinseci e la natura pertinenziale del bene, a servizio dell'abitazione vicina; per cui si attribuisce il valore di € 10.000; la quota a vendersi corrisponde a : € 10.000 x 0.6666 = € 6666

VALORE STIMATO DEL LOTTO 6: € 6.700 (dico seimilasettecento euro).

Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa

ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e

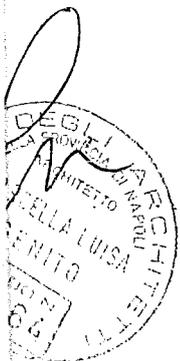
ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

Dopo numerose indagini eseguite presso il NCEU al fine di individuare



con esattezza i beni oggetto della procedura, impiegando molto tempo soprattutto per reperire dati catastali riguardanti il locale di via Atellana, posto al primo piano, nel titolo di proprietà indicato con il numero di scheda 0643066; la scrivente giungeva alla considerazione che occorreva aggiornare l'accatastamento (come di seguito specificato). Infatti Gli immobili siti a via Santa Barbara al momento delle indagini peritali non risultavano accatastati correttamente presso il NCEU; risultava errato l'indirizzo (indicando via S. Chiara 166, in luogo di via Santa Barbara 166 (ex 81) e risultavano due subalterni, 2 e 3 (al piano terra e primo: due locali deposito) al fg. 21, plla 254, in luogo dei tre individuati dalla scrivente; per cui la sottoscritta provvedeva ad eseguire l'aggiornamento catastale . Essa (mediante elaborazione informatizzata con il programma DOCFA 3) costituiva nuovi subalterni, sopprimendo i vecchi non corrispondenti allo stato dei luoghi (eseguendo una denuncia di variazione, per frazionamento, fusione e variazione di destinazione, con la soppressione di due unità - sub 2 al p.t. e sub 3 al p.l.- e la costituzione di tre nuovi subalterni -sub 5, 6 e 7): sub 5 al pt corrispondente al negozio; sub 6 al piano terra e primo, a destinazione deposito (un unico subalterno per i due locali comunicanti mediante una botola,); sub 7 al piano primo a destinazione abitazione (ALL: n.9). La scrivente inoltre provvedeva a eseguire, una ulteriore denuncia di variazione del sub 4 (al p.II.) che è rimasto sub 4, al fine di correggere l'errore formale di indirizzo e la differente divisione interna (ALL. n.9). I documenti prodotti mediante il programma DOCFA 3 sono costituiti da:

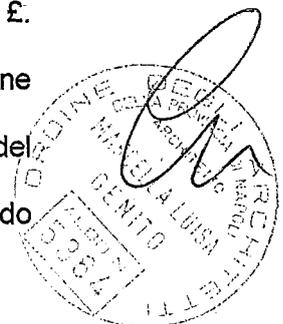
Immobili siti a via santa Barbara: - 1) Elaborato costituito da pag. 1 a 10, composto da: modello D1; modello 1NB - parte I e parte II; modello 2N- parte I; modello 2N-parte II; piante in scala 1:200 del sub 5,6 e 7; 2)



Elaborato costituito da pag. 1 a 6, composto da: modello D1; modello 1NB - parte I e parte II; modello 2N-parte I; modello 2N-parte II; pianta in scala 1:200 del sub 4 (ALL. n.9);

Immobili siti a via Atellana – **1) Elaborato**, costituito da 1 a 6 pag, composto da : modello D1; modello 1N-parte I e-parte II; modello 2N-parte I e parte II; pianta in scala 1:200 del sub 5 (ALL. n.9). Si allegano visure e planimetrie catastali aggiornate (ALL. n 9).

Verifichi la conformità delle costruzioni alla licenza o concessioni edilizie accertando, altresì se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85; La zona in cui sono posti entrambi gli edifici riguardanti la procedura, in riferimento al PRG, adottato con delibera di commissario ad acta n° 22 del 4/5/1995, è individuata come zona B (edificate e/o di completamento), regolata dalle norme tecniche di attuazione dell'art. 39 (allegato alla delibera del 27/11/96 - ALL. n.10). L'edificio di via Atellana è precedente al 1940, per cui non sono necessari licenze, concessioni o permessi a costruire; il fabbricato costruito, a via Santa Barbara 166, fu costruito abusivamente dal signor Falco Antonio, in sostituzione del fabbricato acquistato nel 1976 (descritto nell'atto di compravendita in precedenza citato); per l'abuso commesso fu presentata richiesta di concessione in sanatoria (ai sensi dell'ex L. 47/85) protocollata il 30/04/1986 al n. 7610, come si evince dal MOD. 47/85 – R, richiedendo il condono edilizio per due locali deposito al piano T (due unità di tipo D) e per un appartamento al piano I (unità di tipo A). Per tale immobili risultava pagata l'oblazione per l'importo complessivo di £. 10.896.000, su £. 10.612.000 calcolato dal richiedente stesso. Risulta rilasciato dal comune di Caivano, dalla preposta commissione Consiliare nella seduta del 13.07.993- verbale n. 29, con parere favorevole, a condizione del saldo



dell'oblazione (prot. N. 7728 del 13/05/1994 ALL. n. 11). La documentazione allegata alla richiesta di condono edilizio consiste in modello 47/85-R, due modelli 47/85-D un modello 47/85-A; fotografie; certificato di iscrizione camera di commercio; perizia giurata descrittiva; n. tre bollettini postali per il pagamento dell'oblazione (ALL. n. 11), copie delle schede catastali. Allo stato attuale la richiesta di condono presentata non risulta corrispondente allo stato dei luoghi, verificandosi quindi ulteriori abusi edilizi, databili successivamente nell'arco temporale compreso dalla presentazione della richiesta di sanatoria (aprile 1986) e il primo sopralluogo della scrivente (agosto 2000). Tali abusi, non riguardanti il volumi, consistono per il *piano terra e primo* in: diversa distribuzione interna, con lieve variazione dei prospetti (alcune aperture in più); un frazionamento da una a due unità; una diversa destinazione d'uso per una parte del locale; per il *piano secondo* si è riscontrato una lieve differenza per diversa distribuzione interna. Gli abusi commessi risultano condonabili, mediante l'articolo 46 del testo unico DPR del 6/6/2001, qualora sia presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, domanda di sanatoria, essendo le ragioni di credito sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003) e l'abuso commesso anteriore al 31/03/2003.

Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;

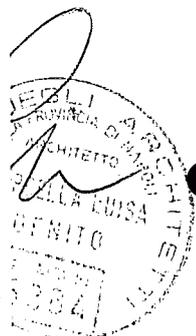
I cespiti di via Santa Barbara risultano detenuti dagli eredi [REDACTED]

Precisamente il locale commerciale e l'appartamento al piano primo, era

dato in fitto con regolare contratto commerciale alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede [REDACTED] od. fisc. [REDACTED] e

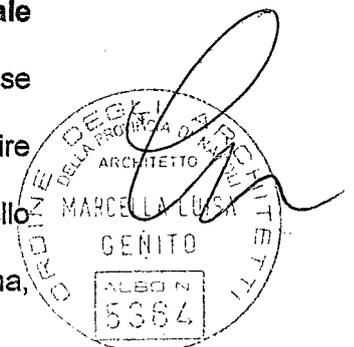
P IVA [REDACTED] mediante contratto regolarmente registrato presso



l'Ufficio Registro di [redacted] ad ottobre [redacted] n. [redacted], per sei anni, con inizio dal 01/01/1998, per il prezzo complessivo di £. 6.000.000. Al momento del primo sopralluogo (7/8/2000) al piano terra, come da rappresentazione e schede catastali aggiornate, vi era e ad oggi vi è svolta ancora l'attività commerciale di market, gestita dal figlio [redacted] mentre il locale deposito/garage adiacente al piano terra ed al primo sono al servizio dei figli (al momento sembrano inutilizzati); al primo piano l'appartamento è utilizzato dalla figlia [redacted] al secondo piano all'epoca del sopralluogo risiedeva il signor [redacted], ad oggi è utilizzato dal figlio [redacted]. A via Atellana, il locale al piano terra era inutilizzato. Il locale a piano primo risultava e risulta a servizio dell'abitazione adiacente, senza alcun contratto di fitto.

Accerti, ai fini dell'applicazione del D.P.R. 28.10.72 n. 643 e D.P.R. 23.12.74 n. 688, il valore dell'immobile alla data di registrazione del precedente acquisto presso gli uffici competenti compilando il relativo modello INVIM, accertando l'esistenza di spese ex art. 11, 12, 13 d.p.r. 643/72 ed allegando la documentazione (trattandosi di terreno alleggerà il certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune); Ai sensi della Finanziaria del 2002, dell'art. 8 l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n 643, non è dovuta, per i presupposti che si sono verificati a decorrere dal 1° gennaio 2002.

Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2; Dopo numerose e lunghe indagini presso il NCEU, la sottoscritta provvedeva ad eseguire voltura catastale in ditta Falco Antonio, mediante presentazione modello cartaceo (mod. 98 TP - C.E.U.), per il cespite individuato a via Atellana,



subalterno 3, il quale risultava ancora intestato alla precedente proprietaria [REDACTED]. Non poteva procedere alle volture successive, in seguito al decesso della coniuge del fallito, la signora [REDACTED] poiché dopo ripetute indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli II, risultava assegnato un protocollo di sospensione, in quanto nella presentazione di successione erano riportati dati che non permettevano la corretta identificazione dei cespiti. **Accerti se l'immobile è sottoposto a vincolo ex legge 1089 del 1/06/1939.** Gli immobili in causa non risultano vincolati ai sensi dell'ex legge 1089.

Allegato 1: n. 3 verbali di sopralluogo; **Allegato 2 :** elaborati grafici dello stato dei luoghi in scala 1:100): 1) pianta locale commerciale e deposito p.t.; 2) pianta abitazione e deposito al p. I; 3) pianta abitazione p.II; 4) pianta monolocale p.t. ; 5) pianta monolocale p.I; sei el. grafici con individuazione dei 6 lotti; **Allegato 3** rilievo fotografico dello stato dei luoghi – fotografie (da n. 1 a n. 21); **Allegato 4:** Titolo di proprietà in copia conforme ; **Allegato 5** stato di famiglia integrale; **Allegato 6:** Estratto di Matrimonio; **Allegato 7:** : 2 certificati di morte- [REDACTED] [REDACTED] **ALLEGATO 8:** copia contratto di locazione; **ALLEGATO 9:** Documentazione catastale:2 stralci di mappa p.IIa 254 e 53; visure e planimetrie catastali di tutti i subalterni; ricevute e tre copie elaborati meccanograf, delle denunce di variazione presentate; **ALLEGATO 10:** Stralcio di PRG e norme di attuazione; **ALLEGATO 11:** copie istanza di condono edilizio costituite da: copia attestato comunale con parere favorevole; model. 47/85 – R; model. 47/85 – A e 2 model. 47/85 – D; copia grafici allegati; copia perizia; copia tre bollettini oblazione versata; **ALLEGATO 12:** copia perizia tecnica; **ALLEGATO 13:** ricevute di spese sostenute;

Melito di Napoli, 20 gennaio 2010

CTU

Arch. Marcella Luisa Genito

