

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : *arch. Anna Primavera Sirico*

CUSTODE GIUDIZIARIO : *DOTT. Catello Donnarumma*



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari -

██████████
██████████ DELL'ESECUZIONE : *Dott.ssa Valentina Vitulano*

CTU : *arch. Anna Primavera Sirico*

Custode giudiziario : *dott. Catello Donnarumma*

Prox udienza : *22.12.2015*

BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

-DESCRIZIONE DELLA VICENDA ESPROPRIATIVA -

1) Con atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo ipotecario, erogabile in un'unica soluzione e di costituzione di ipoteca ai sensi dell'art.38 e seguenti Dlgs n.385/1993 e del D.P.R. 601/1973,redatto dal notaio ██████████ in data 26 novembre 2007,rep.796 racc.620,la ██████████ concedeva a ██████████

██████████ **un mutuo per la somma di Euro 110.000,00 della durata di 30 anni ;**

2) a garanzia del capitale mutuato veniva iscritta **ipoteca di primo grado** in data 28/11/2007 ai nn.76462/23030,presso la Conservatoria dei RRll di Napoli 2 **per la somma di euro 165.000,00** sul seguente immobile e sulle sue accessioni, miglioramenti e pertinenze: *"piena ed esclusiva proprietà della consistenza immobiliare avente ingresso dalla prima porta a sinistra per chi smonta dalla scala e si immette sulla terrazza di accesso, facente parte del **fabbricato in Torre Annunziata (Na) via Mazzini n.79**,confinante con via Mazzini, terrazza antistante e cortile interno, e con beni di proprietà aliena, salvo altri.*

*Censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Torre Annunziata (Na)** con i seguenti dati catastali: **foglio7,p.lla 487,sub.19,z.c.2,categoria A/4 ,classe 1,vani 3,R.C. € 71,58,via Mazzini n.83,piano 4"**;*

3) In data 08/11/2011 la ██████████
██████████ notificava atto di precetto al sig ██████████



██████████ con il quale intimava, infruttuosamente, il pagamento della somma complessiva di euro 16.563,39 oltre spese ed ulteriori occorrenze;

4) successivamente, con atto di pignoramento trascritto il del 12 gennaio 2011, la ██████████
██████████ sottoponeva ad esecuzione forzata il bene immobile di proprietà del sig.
██████████ sito nel comune di Torre Annunziata, alla via Mazzini n.79 (in catasto 83), come da atti di causa;

5) l'intrapresa procedura esecutiva veniva incardinata innanzi al Tribunale di Torre Annunziata al Rge n. 37/2012, e in data 05/04/2012 la ██████████
██████████ chiedeva che l'immobile pignorato fosse sottoposto ad espropriazione.

- DESCRIZIONE DEI QUESITI-

In data 9 luglio 2015 , innanzi al giudice dell'esecuzione, dottoressa Valentina Vitulano, io scrivente Arch. Anna Primavera Sirico, già nominata, comparivo in qualità di esperta, accettando l'incarico e, prestato il giuramento di rito, l'ill.mo G.E. mi sottoponeva i rituali **quesiti di cui all'art.173 bis disp.att.cpc** per i quali si rimanda all'allegato posto in calce alla relazione peritale (*ALL.1: verbale di giuramento e quesiti*).

- SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PERITALI-

In ottemperanza al mandato conferitomi, io scrivente CTU, in concerto con il nominato custode giudiziario, dott. Catello Donnarumma, disponevo la data del primo accesso peritale, fissandola per il giorno 22 luglio c.a., inviando alle parti in causa, preventivamente, apposite raccomandate AR, indirizzate sia alla residenza dell'esecutato debitore ██████████ che all'indirizzo dell'immobile da periziare - Torre Annunziata, via Mazzini n.83. Contestualmente, il custode giudiziario procedeva ad informare anche il creditore procedente.

Il 22 luglio, accompagnata dal custode giudiziario dott. Donnarumma, non riuscivamo ad accedere sui luoghi: nessuno rispondeva al citofono ed il debitore era assente, per quanto l'avviso fosse stato notificato (compiuta giacenza). Giunti al terzo piano constatavamo la presenza di due cancelli, bloccati da serratura elettronica, che ci impedivano l'accesso al piano superiore. Io scrivente ed il custode giudiziario, quindi, convenivamo di fissare un secondo accesso per il giorno



10 settembre, disponendo che, in caso di reiterata impossibilità di accedere all'immobile, avremmo proceduto con l'ausilio della forza dell'ordine (vedi comunicazione inoltrata al G.E. concertata con il custode).

Il giorno 10 settembre accedevamo sui luoghi, dove era, ad attenderci, la [REDACTED] che dichiarava di occupare l'immobile, insieme alla sua famiglia, sin dal 2009, a titolo di locazione ma priva del relativo contratto, corrispondendo al [REDACTED] il canone di 300,00 euro. Per l'identificazione dei componenti il nucleo familiare ci si rifaccia al verbale congiunto di sopralluogo del 10 settembre u.s. In corso di accesso peritale, io consulente incaricato effettuavo sommaria ispezione e misurazione dei luoghi, oltre che reportage fotografico (*ALL.2 rilievo stato dei luoghi; ALL.3:reportage fotografico*). La sig.ra [REDACTED] in tal sede, mi chiedeva di rinviare a data successiva la perlustrazione della camera da letto, impegnata dal marito che non era stato avvertito del nostro arrivo.

I sopralluoghi si sono completati con gli accessi del 15 e 29 settembre, nel corso dei quali, coadiuvata dal mio collaboratore [REDACTED] acquisita la planimetria catastale, constatavo che l'immobile aveva diversa consistenza rispetto al cespite originale. Infatti, la conduttrice non esitava a dichiarare che, già nel 2009, in luogo del terrazzo condominiale, ella stessa aveva realizzato l'attuale soggiorno-cucina, trasformando, altresì, il vecchio cucinino in bagno ed adattando le rimanenti due stanze a camere da letto. Il tutto in assenza totale di titolo autorizzativo. Aveva realizzato, inoltre, un bagno-lavanderia esterno, sulla parte rimanente di terrazzo condominiale, ove prospetta anche un appartamento di sua stessa proprietà (ALL.3 bis: grafico di sovrapposizione tra pl. catastale e stato dei luoghi)

Il dott. Donnarumma ed io, completate le rituali attività di sopralluogo, chiudevamo le operazioni il giorno 29 settembre 2015 (*ALL.4:VERBALI CONGIUNTI ACCESSI PERITALI*).

CAP. I – ANALISI DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI E FORNITI DAL CTU

Premessa

La seguente attività peritale è stata espletata aggiornandosi a quanto disposto, per le procedure esecutive iniziate a partire dal 27 giugno 2015, dagli articoli : 567 c.2 e 3 cpc ; 568 cpc;173 bis



disposizioni di attuazione cpc – il tutto come modificato dal D.L. 83/2015 convertito in l.132/2015

1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.-

Come da mandato e nel rispetto delle summenzionate disposizioni, in prima istanza io CTU incaricato ho effettuato, in data 24.08.2015, le seguenti ispezioni telematiche di tipo ipotecario e catastale, procedendo, contestualmente, all'analisi dei documenti già prodotti agli atti dell'esecuzione. Riporto di seguito, quindi, il resoconto dei relativi accertamenti e l'elencazione della documentazione esaminata per l'identificazione dell'immobile, riportando dati e dichiarazioni in essa contenuti, depositata in atti ed acquisita presso gli uffici di competenza:

Visura ipotecarie -interrogazione telematica del 28.08.2015-(ALL.5)

a) *TRASCRIZIONE DEL 28/11/2007 – Registro particolare 40029- registro generale n 76461- Pubblico Ufficiale Puca Giusti Mariavalentina- rep n.795/619 del 26/11/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000 contro [REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED]*

b) *ISCRIZIONE DEL 28/11/2007 – Registro particolare 23030 –registro generale 76462 – Pubblico Ufficiale Puca Giusti Mariavalentina- rep n 796/620 del 26/11/2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] [REDACTED] ontra [REDACTED]*

■ *TRASCRIZIONE DEL 23/02/2012 – Registro particolare 6401 – registro generale 8038 – Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Trib T. Ann.Ta – sez. dist. Rep 1/1 del 12/01/2012- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]*

Accertamenti catastali -interrogazioni telematiche del 24.08.2015- (ALL.6)

A) VISURE STORICO- CATASTALI IMMOBILE PIGNORATO;

B) MAPPALE FOGLIO 7 COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA P.LLA 487;



Dalle predette interrogazioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio-catasto fabbricati e catasto terreni del Comune di Torre Annunziata- ho accertato l'esistenza in banca dati, della planimetria catastale relativa al bene pignorato, accatastamento risalente al 1939. In corso di sopralluogo peritale datato 10 settembre u.s., poi, ho verificato quanto segue:

- la planimetria catastale non rispecchia la consistenza immobiliare attuale, ampliata abusivamente, ma corrisponde alla sola porzione legittima. Pertanto, occorre tener presente che il cespite oggetto di esecuzione dovrà essere individuato come bene avente una consistenza equiparabile a quattro vani catastali e non più tre, salvo precisare che, trattandosi di abuso non sanabile, l'aggiudicatario sarà tenuto al ripristino dello stato dei luoghi e all'aggiornamento catastale della porzione legittima residua.

- il fabbricato di cui è porzione l'immobile, in atti individuato alla p.lla 487, in mappa è erroneamente individuato al numero di particella 489. Più precisamente:

a) da accertamento sui luoghi, ho constatato che il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato (in atti p.lla 487) è, di fatto, formato da piano cantinato, piano terraneo e quattro piani superiori ,come altresì evidente da apposito rilievo fotografico e da allegato estratto catastale –elenco fabbricati- (vedi ALL.7 : *elenco fabbricati p.lla 487*). Invece, interrogando la p.lla 489 inserita in banca dati, il relativo elenco fabbricati (vedi ALL.8 : *elenco fabbricati p.lla 489*). reca un numero di piani pari a due, piano terra e primo piano, oltre piano cantinato: ciò a dimostrazione che non può essere questo il corretto riferimento numerico particellare del fabbricato ispezionato.

b) l'edificio oggetto di indagine è posto di fronte alla traversa Mazzini e non ad angolo tra via Gioacchino Murat e via Mazzini. Inoltre, in sito esso reca numero civico 79, anzicchè 83, come invece riportato in atti del catasto: se osserviamo il foglio di mappa n.7, il fabbricato posto di fronte all'accesso alla traversa Mazzini è individuato con il numero 489 e l'edificio ad angolo riporta numero di particella 487. E' evidente che ci sia stata una inversione dei numeri di particella!

In sintesi, io incaricato esperto estimatore ho riscontrato una **inversione di numero di particella tra due fabbricati:** quello oggetto di causa è di quattro piani, è posizionato frontalmente



all'accesso alla traversa Mazzini e dovrà essere individuato con il numero 487;l'edificio di due piani, posto all'angolo tra via G.Murat e via Mazzini ,all'attualità identificato con il numero di particella 487,di fatto, dovrà essere identificato con il numero di particella 489. **Necessita, quindi, segnalare tale errore all'agenzia delle entrate e richiedere immediata correzione.**

Atti di provenienza bene

• ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26/11/2007 PER NOTAIO MARIAVALENTINA PUCA GIUSTI repertorio 795/619, trascritto c/o i RR.II. DI NAPOLI 2 il 28/11/2007 a favore [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1000/1000; (ALL. 9)

Atti esecuzione immobiliare

ATTO DI MUTUO IPOTECARIO 26/11/2007(ALL. 9BIS)

ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 12/01/2012 (ALL.10)

ISTANZA DI VENDITA DEL 5/4/2012 (ALL. 11)

RELAZIONE NOTARILE ULTRAVENTENNALE DEL 15/3/2012 (ALL. 12)

Provenienza del bene pignorato- ultraventennale-

• L'immobile oggetto di pignoramento sito in Torre Annunziata alla via Giuseppe Mazzini n. 79 (in atti 83), ubicato al piano 4 scala unica, *catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata, foglio 7, p.lla 487, sub. 19, categoria A/4 classe 1,vani 3,rendita € 71,58, via Giuseppe Mazzini 83*,risulta di proprietà –per 1000/1000- del [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di parte datrice di ipoteca;

• Ad egli pervenne giusto atto di compravendita per notaio Puca Giusti Mariavalentina del 26/11/2007 trascritto il 28/11/2007 ai nn 76461/40029 col quale i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione legale, trasferirono la proprietà dell'immobile di cui al precedente punto.

• Alla predetta sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale, l' immobile in oggetto pervenne giusto atto di COMPRAVENDITA per notaio Diliegro Michele del 7/12/1981 trascritto il 2/01/1982 ai nn 1/1 col quale la predetta [REDACTED], infra una maggiore consistenza, dai sig.ri [REDACTED]



[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Informative storico- catastali ultraventennali

L'appartamento è porzione di un fabbricato per civili abitazioni costruito ante '42 (accatastamento del 1939) erroneamente identificato, in mappa, con il numero di particella 489, ma riportato in atti con numero di particella 487 sub 19 del foglio 7 del NCEU del Comune di Torre Annunziata;

Ne deriva che, nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento – del 12/01/2012- ed a ritroso, ancor prima, il manufatto è sempre stato individuato nel NCEU del Comune di Torre Annunziata, al foglio 7 p.la n 487 sub.19.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

• iscrizione del 28/11/2007 – Registro particolare 23030 –registro generale 76462 – Pubblico Ufficiale Puca Giusti Mariavalentina- rep n 796/620 del 26/11/2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED]

• trascrizione del 23/02/2012 – Registro particolare 6401 – registro generale 8038 – Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Trib T. Ann.Ta – sez. dist. Rep 1/1 del 12/01/2012- atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

CAP.II – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ex art.173 bis

cpc modif. dall'art.14 c.1 lett.e DL 83/2015 conv.in L.132/2015

2.1 DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE

a) Dati catastali

Appartamento allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata con le indicazioni:

foglio 7 p.la 487 sub. 19 categoria A/4 classe 1 consistenza vani 3 Rendita Euro 71,58, via Giuseppe Mazzini n. 83 piano quarto [REDACTED] per 1000/1000



N.B.

L'immobile oggetto di stima è correttamente individuato in atti al foglio 7 del comune di Torre Annunziata alla p.lla 487 sub.19, mentre riportato in mappa con erroneo identificativo numerico 489. **Necessita, quindi, segnalare tale errore all'agenzia delle entrate e richiedere immediata correzione.**

b) Confini

Consistenza immobiliare avente ingresso dalla prima porta a sinistra per chi smonta dalla scala e si immette sulla terrazza di accesso, facente parte del fabbricato sito in Torre Annunziata (na) via Mazzini n.79 confinante con via Mazzini, con terrazza antistante e cortile interno e con beni di proprietà aliena, salvo altri.

I confini riscontrati in sito sono conformi a quelli riportati in atto (atto di compravendita, atto di ipoteca volontaria ed atto di pignoramento immobiliare)

n.b. I confini indicati nella planimetria catastale del bene di originaria consistenza ed inserita in banca dati coincidono con i confini riscontrati in sito in corso di CTU. Infatti, l'ampliamento abusivo perpetrato è stato effettuato "inglobando", nel cespite esaminato, solo una porzione del terrazzo condominiale di accesso. Porzione, quindi, che a sua volta, confina con la parte rimanente del terrazzo stesso!

2.2 Descrizione dell'immobile pignorato

a) Descrizione sintetica dell'immobile

Immobile ad uso civile abitazione, quale porzione dell' edificio composto da piano cantinato, piano terra e quattro piani superiori, ad uso abitazioni e cantinole, **sito in Torre Annunziata (Na), alla via Mazzini 79** (in atti 83), piano quarto, scala unica.

b) Descrizione dettagliata dell'immobile

L'abitazione è sito al quinto livello fuoriterza (piano quarto) del fabbricato, con ingresso dalla porta, prospiciente un terrazzo comune a livello, posta a sinistra di chi smonta dalla scala, quest'ultima costituita da un corpo interno al palazzo e da due rampe scoperte che si dipartono dal piccolo cortile esterno, posto al piano sottostante e collegano terzo e quarto piano, smontando sul



terrazzo. L'appartamentino risulta costituito da : zona cucina/pranzo, cui si accede direttamente dal terrazzo, due camere ed un bagno.

NB: Invero, come riportato nei verbali di sopralluogo, trattasi di immobile oggetto di opere abusive parzialmente non sanabili (VEDI CAPITOLO III), fruibile ma non abitabile, giuste vigenti normative edilizie, per la sua altezza interna, pari a 2,40 metri. Come già descritto in precedenza, nel corso degli accessi peritali, la conduttrice non ha esitato a dichiarare che, già nel 2009, in luogo del terrazzo, ella stessa aveva realizzato, in assenza di titolo autorizzativo, l'attuale soggiorno-cucina, mediante installazione di lamiera coibentata posta a mo' di copertura e realizzazione di muratura perimetrale, trasformando, altresì, il vecchio cucinino in bagno ed adattando le rimanenti due stanze a camere da letto, dotandone una anche di zona ripostiglio. Provvedeva, inoltre, all'apertura di due vani- finestra sulla muratura perimetrale, lato nord e lato est. Infine, aveva ampliato la vecchia latrina ubicata sul terrazzo, trasformandola in un bagno-lavanderia esterno, prospiciente la porzione rimanente di terrazzo comune. **Considerata verosimile la possibilità dell'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi** per eventuale intimazione da parte degli organi competenti, **bisogna contemplare che l'appartamentino, tra l'altro alto 2,40 metri, perderebbe l'attuale per quanto sufficiente funzionalità, dovendosi uniformare all'originaria distribuzione degli spazi - tre stanze, di cui un cucinino, prive di corridoio ma collegate le une alle altre, con latrina esterna, in luogo di servizio igienico interno-, per la cui agibilità/abitabilità occorrerebbero anche interventi di adeguamento igienico-sanitario e degli impianti. Interventi contemplati da me scrivente CTU nell'ambito della stima del valore di mercato del cespite oggetto di esecuzione** (vedi valutazione finale di stima).

In sintesi, l'immobile esaminato:

- **è oggetto di difformità urbanistico-amministrative e paesaggistiche**, come meglio descritte al capitolo 3.4 ;
- **è dotato di altezza interna pari a 2,40 metri, che**, alla luce della normativa vigente, **lo rende, di fatto, fruibile ma non abitabile;**
- **necessita adeguamento degli impianti ex lege 37/2008**



- **necessiterà di adeguamento igienico-sanitario (latrina esterna)ex post ripristino status quo ante**

- **necessita di rettifica dell'identificativo numerico particellare**

c) Individuazione caratteri estrinseci dell'immobile

• **Comune**

TORRE ANNUNZIATA cittadina con circa 44.000 abitanti; le attività produttive prevalenti sono: commerciali, artigianali e terziarie.

• **Aspetti peculiari della zona**

Zona CENTRALE DEGRADATA, ubicata tra via Gioacchino Murat e corso Vittorio Emanuele; sufficientemente collegata e servita dai mezzi pubblici di trasporto (fermate autobus, Circumvesuviana; zona portuale distante più di 1 km);Urbanizzazione primaria (strade, illuminazione pubblica, fognature, allacciamenti di acqua, gas ed elettricità) realizzata ed in un normale stato di manutenzione, urbanizzazione secondaria (attrezzature scolastiche, sportive, sociali, religiose e commerciali) diffusa organicamente nel territorio. La zona prossima all'edificio non è dotata di spazi di parcheggio o di aree verdi pubbliche.

• **Caratteristiche del fabbricato**

L'edificio di cui è porzione l'immobile esaminato è di epoca ante '42 (accatastamento del '39), ubicato in una zona degradate della città, per quanto piuttosto centrale. La tipologia è di un fabbricato in muratura portante; le parti comuni (androne e vano scale) presentano delle finiture di grado scadente ed in pessime condizioni di manutenzione. Ad un esame visivo, parziale e di superficie risulta che le strutture portanti, i solai e le facciate necessiterebbero di urgenti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

d) Individuazione caratteri intrinseci dell'immobile

Trattasi di un immobile di tipo popolare. E' dotato di un bagno con doccia e la distribuzione degli ambienti interni è sufficientemente funzionale. Si trova in sufficienti condizioni di conservazione ma necessita di adeguamento degli impianti ex lege 37/2008,il cui importo d'opera, incluso il costo delle relative certificazioni ,rilasciate da idonea ditta abilitata, può essere quantizzato-a corpo-pari ad € 2500,00.



Caratteristiche tecniche

1) STRUTTURE

- STRUTTURE VERTICALI - muratura portante
- SOLAI - in putrelle di ferro e laterizi
- TAMPONATURE PIANO TIPO - in muratura a cassetta
- TRAMEZZATURE - in laterizio
- COPERTURA - piana/lamiera coibentata in zona soggiorno/cucina

2) FINITURE

- PAVIMENTAZIONE INTERNA - monocottura
- INFISSI / Esterni - in alluminio
- / Interni: -in mogano
- / Portoncino - porta in ferro elettrocolorato
- VERNICIATURA INTERNA -lavabile

- / Pavimento: in piastrelle di ceramica
- BAGNO / Rivestimento: in piastrelle di ceramica
- / Apparecchi: in ceramica
- / Pavimento: in piastrelle di ceramica
- CUCINA / Rivestimento: in piastrelle di ceramica
- CONTROSOFFITTATURE in cartongesso soggiorno-cucina

3) IMPIANTI

- Riscaldamento no Ascensore: no
- Portierato: no Acqua: boiler
- Gas: bombola Elettricità: si /non a norma
- Citofono: si Telefono: si



- Stato dei lavori

Al momento del sopralluogo, i lavori di costruzione dell'immobile esaminato risultavano ultimati ed in esso non vi erano in corso lavori di manutenzione e/o trasformazione del cespite.

- Tipologia commerciale

E' un immobile di tipo popolare in zona degradata e presenta un grado di commerciabilità limitato.

- Stato locativo

Occupato.

CAP.III – VERIFICHE URBANISTICO-AMMINISTRATIVE DELL'IMMOBILE

PIGNORATO

3.1 Conformità dei luoghi

Il palazzo di cui è porzione il cespite oggetto di esecuzione immobiliare, ubicato in Torre Annunziata alla via Mazzini n.79 (in atti 83) è stato realizzato prima del 1942, presumibilmente nel 1938/39,anno cui risale l'accatastamento dell'abitazione. Pertanto, **la rispondenza dei luoghi può essere accertata solo comparandone la consistenza e distribuzione con la rappresentazione planimetrica catastale riscontrata agli atti dell'Agenzia del Territorio** (vedi planimetria catastale allegata, datata 1939),rispetto alla quale essi **non risultano conformi** (vedi paragrafo 3.4).

3.2 Verifica catastale (vedi ALL.6)

Io scrivente CTU, in data 24.08.2015,mediante interrogazione telematica dell'Agenzia del Territorio ho richiesto:

- *stralcio planimetrico catastale foglio 7 p.lla 487*
- *visura storico catastale foglio 7 p.lla 487 sub 19*
- *planimetria dell'abitazione in oggetto foglio 7 p.lla 487 sub 19*

Dalle seguenti certificazioni è risultato che:

- **la planimetria del bene è agli atti**



- l'immobile è [REDACTED] proprietà 1000/1000
- è errato il numero di particella riportato in mappa, che individua il fabbricato di cui è porzione il cespite periziato con erronea particella n.489 in luogo della esatta particella 487.
- l'immobile è [REDACTED] proprietà 1000/1000
- è errato il numero di particella riportato in mappa, che individua il fabbricato di cui è porzione il cespite periziato con erronea particella n.489 in luogo della esatta particella 487.
- I vani catastali identificano l'immobile come originariamente configurato, realizzato legittimamente. Di contra, il bene periziato, all'attualità, risulta di consistenza pari a 4 vani catastali, in virtù dell'ampliamento abusivo di superficie e volume residenziali, opere per le quali può contemplarsi la necessità di ripristino status quo ante e, quindi, il ricondursi all'originaria consistenza di tre vani catastali.
- per il cespite sono stati registrati i passaggi di proprietà successivi all'atto di donazione del 1979
- nome della strada, piano ed interno coincidono con quanto riportato in atti ;
- il numero civico riscontrato in sito è il n.79,in luogo del n.83 riportato in atti.

3.3 Destinazione urbanistica del sito

- Fabbricato insistente in zona del P.R.G.I. e P.T.P. con destinazione :
 - **P.R.G.I. -ZONA A**, riqualificazione urbanistica, soggetta ad approvazione di Piani Particolareggiati Preventivi;
 - **P.T.P - ZONA R.U.A.** Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale;
- Il Comune di Torre Annunziata, rientra, altresì, tra i Comuni della **"Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico** e pertanto, l'intero territorio comunale è sottoposto **ai vincoli ed alle norme urbanistiche dettate dalla L.R.N.21 del 10/12/2003.** (ALL.13 - *Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli, Norme di Attuazione*).

3.4 Verifica regolarità urbanistico-amministrativa



Il fabbricato di cui è porzione l'immobile espropriato è stato realizzato prima del 1942, presuntivamente negli anni '38/'39. La legge n. 1150 del 1942, cosiddetta **Legge Urbanistica**, all'articolo 31 stabiliva che per la costruzione di un edificio che ricadesse al di fuori del centro abitato, così come questo in oggetto era individuato dal piano regolatore vigente, non era necessario essere in possesso di un preventivo titolo abilitativo. Di contra, dagli accertamenti esperiti sull'abitazione [REDACTED] [REDACTED] come da dichiarazione della conduttrice e descrizione della consistenza immobiliare già riportata in precedenza, ho evinto che l'immobile sia stato oggetto di :

A) **ampliamento di superficie e volumetria utile residenziale in assenza di titolo autorizzativo, abuso perpetrato in data 2009 in Torre Annunziata, cittadina rientrante tra i comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico ex L.R. n.21 del 10/12/2003**, alla luce della quale *all'articolo 5.1 è come di seguito prescritto: "Dalla data di entrata in vigore della presente legge, e fino alla vigenza degli strumenti urbanistici generali ed attuativi di cui all'articolo 2, o fino alla vigenza degli strumenti urbanistici così come adeguati ai sensi dell'articolo 3, o fino alla vigenza delle varianti di cui all'articolo 4, nei comuni individuati all'articolo 1 è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2."*

Nel caso di specie, quindi, si configura un **abuso edilizio non sanabile** perché in totale difformità dalla normativa urbanistica e paesaggistica vigente.

B) **Apertura di due finestre su muratura perimetrale condominiale, abuso edilizio sanabile. Necessiterebbe Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"**, prodotta ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria.

C) **nuova distribuzione degli spazi interni in assenza di titolo autorizzativo, opere sanabili** attraverso **Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.**

Osservazioni

All'esito degli accertamenti esperiti c/o l'UTC di competenza, inoltrate le dovute istanze alle sezioni Antiabusivismo e Condonò, atte ad accertare eventuali pendenti richieste di concessione



edilizia in sanatoria e/o ordinanza di demolizione delle opere abusive (*ALL.14:certificazione UTC sez. antiabusivismo e sez. condono*), ho riscontrato che, come da allegata certificazione “non risultano presentate pratiche di condono edilizio all’indirizzo di via Mazzini 78 (n.d.r. erroneamente riportato civico 78 in luogo di n.79)” e non sono pendenti istanze di demolizione

CAP.IV – RISPOSTA AI QUESITI DAL N.12 AL N.18

4.1 Accertamento attestato di prestazione energetica ex DLGS n.311/2006 e succ. modif.

L’immobile non è dotato di alcuna certificazione. Pertanto, io nominata CTU, avvalendomi della collaborazione del [REDACTED] con studio [REDACTED] n.22,ho provveduto a far redigere la richiesta documentazione (*ALL.15:Attestazione prestazione energetica*).

4.2 Divisibilità dei beni pignorati in lotti

Trattasi di appartamento di piccole dimensioni, individuato da un’unica particella, dotato di un'unica porta d’ingresso e con distribuzione funzionale nello stato in cui si trova. Tali caratteristiche lo rendono indivisibile. Pertanto, esso dovrà essere venduto quale unico lotto.

4.3 Immobile pignorato solo pro quota

L’abitazione risulta per 1000/1000 di proprietà del sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita del 26/11/2007 per notaio Puca Giusti in Torre Annunziata. Esso è stato pignorato per l’intero.

4.4 Stato dell’immobile

L’appartamento risulta locato alla [REDACTED] la quale ha dichiarato di occupare l’abitazione e con ella la sua famiglia, sine titolo, sin dal 2009, corrispondendo, [REDACTED] un canone pari a €300,00 mensili. In seguito ad istanza prodotta dal nominato custode giudiziario, il G.E. dott.ssa Vitulano ha autorizzato il pagamento della indennità di occupazione a favore della Procedura Esecutiva, a partire dal primo settembre 2015,nella misura indicata nella relazione depositata dal custode dott. Donnarumma, pari ad € 220,00 (*ALL:16:istanza custode equo indennizzo*).

4.5 Immobile occupato dal coniuge separato



I coniugi risiedono in loco in costanza di matrimonio e con loro l'intero nucleo familiare .

4.6 Verifica esistenza vincoli artistico,storico ecc.

Come da allegato certificato di destinazione urbanistica, si evince che l'immobile in questione non è specificamente interessato da alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità;

non insistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli;

per l'individuazione dei vincoli urbanistici, ci si rifaccia ad apposita certificazione (ALL.:11).

4.6 Verifica esistenza vincoli o oneri di natura condominiale

Dalle indagini effettuate in sito e dalla relazione redatta dal custode giudiziario, si evince che nel fabbricato ove è situato il cespite pignorato ,non è stato costituito l'ente di gestione –condominio, ma gli immobili vengono gestiti dalle famiglie ivi residenti.

4.7 Quesito 18

L'immobile è libero da oneri e pesi di cui al richiamato quesito

CAP.IV STIMA DEL VALORE DI MERCATO ex art.568 c.p.c. sost.dall'art.13 c.1 lett. O

DL83/2015 conv. in L.132/2015

4.1 DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI OCCORRENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Introduzione

La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Se-zione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili.

L'esigenza di introdurre tali **requisiti-** una serie di **criteri di omogeneità** da rispettare, da parte **dell'esperto, che descriverò meglio piu' avanti** - è avvertita, in questa materia, da tempo e a vari livelli, **sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, sia in merito alle**



metodologie di valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.)

Le suddette linee guida sono finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia, e sono state redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS, European Valuation Standards EVS e Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP*) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

Requisiti

(Requisito 1 Valore di mercato). Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del valore di mercato

Definizione: La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il valore di mercato come: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"².

(Requisito 2 Codice di condotta). Il Codice di condotta si rivolge al perito che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione.

(Requisito 3 Procedure e metodi di valutazione). Il Requisito 3 mira a presentare il modo in cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del problema valutativo o a un risultato. I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme per la valutazione dei beni immobili. I metodi di valutazione applicano procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste.



I metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato (**Metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach**) o *metodo sintetico-comparativo*, il metodo finanziario (**Metodo finanziario**) e il metodo dei costi (**Metodo dei costi**).

Il prezzo di mercato. Il tutto tende ad individuare il prezzo di mercato di un'immobile, che può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.). Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

Il prezzo di mercato è rappresentato dal prezzo di compravendita, dal canone di affitto, dal canone di leasing, dal canone superficario, ecc. espressi dal mercato immobiliare.

"Il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la caratteristica dell'immobile considerato; in genere questa caratteristica è rappresentata dalla superficie commerciale". Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, capitolo 6 nota

La superficie dell'immobile. Come più volte sottolineato, il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani. Come da uso convenzionale, quindi, la superficie coperta calcolata è comprensiva dei muri divisorii interni, di quelli perimetrali e di metà dei muri comuni; le altre superfici vengono rapportate a quella coperta



per mezzo di coefficienti di adeguamento, determinati in funzione delle relative caratteristiche, riscontrate durante il sopralluogo.

4.2 INDIVIDUAZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE PRESCELTO

Scopo della perizia tecnico-estimativa è determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile, quel valore cioè che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione di compravendita.

Tenendo conto che è inattendibile il riferimento ai valori catastali o a valori dichiarati dalle parti in atti registrati di compravendita di analoghe unità immobiliari, risulta evidente l'impossibilità di adottare metodi analitici di stima che fanno uso di parametri economico. Io CTU nominato, ho valutato quindi, che il metodo che possa offrire risultati più aderenti ai reali valori di mercato sia il

"Procedimento Sintetico-Comparativo" che si articola nel reperimento di dati recenti, relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi, riferiti al metro quadrato.

Pertanto, dopo aver analizzato attentamente le caratteristiche del cespite da stimare di cui al CAP.II - ubicazione, destinazione urbanistica, corrente utilizzo, tipologia edilizia, influenza dei fattori esterni ambientali, caratteristiche tecnologiche e produttive- **ed avendo, altresì, attinto informazioni circa i valori di mercato di immobili con caratteristiche quanto più possibile omogenee ai beni oggetto di stima, attraverso le quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri (soprattutto nelle strutture interne di catene di franchising come Immobiliare.it e Tecnocasa) e dai valori di mercato pubblicati sul sito internet del Borsino Immobiliare della Regione Campania, oltre che dalla banca dati dell'agenzia del Territorio -OMI-, sono pervenuta al VALORE ATTUALE DI MERCATO con il calcolo che segue:**

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

4.3 INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO



La determinazione del valore di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienza professionale da parte del valutatore. Egli, infatti, in base alla sua esperienza e competenza, sarà in grado di perfezionare ed adeguare il valore di mercato statistico dei beni comparabili omogenei a quello da stimare, mediante l'attribuzione critica dei coefficienti di merito più "calzanti" al cespite stimato.

,Di qui, la necessità, da parte del sottoscritto esperto, di individuare in primis:

- le superfici dell'immobile - **TABELLA A** -
- i valori di mercato raccolti in fase di attività peritale – **TABELLA B** –
- i coefficienti di merito principali -**TABELLA C** -

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa, costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

TABELLA A =Tabella superfici (superficie commerciale)

PIANO	H	Appartam. mq	Balconi mq	TOTALE
Quarto	2,40	80	1	
Coefficiente d'adeguamento		x 0,95*	x 0,25	
TOTALI IN MQ.		76	0,25	76,25

*il coefficiente di adeguamento 0,95 è stato applicato in luogo del canonico 1,00 avendo considerato che l'altezza int. è inferiore a 2,70 m

TABELLA B = Valori di mercato - Banca Dati –

Fonte	Destinazione	macrozona	Valore min €/mq	Valore max €/mq
OMI I Sem. 2015	Residenziale economica e pop.	<u>B7 centrale</u>	800	1200
Borsa Immob.	"	"	695	1060

TABELLA C = Principali coefficienti di merito

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locata a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi		-5%

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
-------	---------------	-----------------



Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%



Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Raffronto con immobili analoghi

Io scrivente CTU ho potuto individuare nelle immediate vicinanze il seguente unico immobile in vendita, le cui caratteristiche possono considerarsi simili a quello esaminato:

“Corso Vittorio Emanuele II-Torre Annunziata: appartamento posto al 2 piano in ottimo stato. L’immobile, tramite due balconi, affaccia sul corso ove sono collocati tanti dei punti di servizio per il pubblico. L’appartamento è composto da ingresso soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina abitabile, ripostiglio e bagno. L’appartamento ha una metratura di 73 mq c.a. Proposta di vendita: euro 59.000,00” (ALL17:pubblicazione vendita Immobiliare.it)

4.3 STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto analizzato fin qui, tenendo conto delle caratteristiche posizionali, di quelle tecniche e produttive e dopo aver acquisito, nella personale banca dati da *expertise*, informazioni sulle quotazioni elaborate da agenti immobiliari per fini propri (soprattutto nelle strutture interne di catene di franchising come Immobiliare.it e Tecnocasa) e dai valori di mercato pubblicati sul “Borsino Immobiliare “ della regione Campania e sull’ “Osservatorio” dell’Agenzia del Territorio –OMI-TABELLA B-, io nominato CTU ho potuto attribuire all’ immobile esaminato, nello stato in cui si trova il seguente valore di mercato, tenuto conto delle riduzioni sopra applicate, eccetto che di quelle inerenti lo stato locativo, di cui è richiesto evidenziare specifico valore:

VALORE €/MQ.	Euro	700,00
x SUPERFICIE TOTALE	mq.	76,25
= VALORE DI STIMA	Euro	53.375,00
• <i>Percentuale di svalutazione locativa 20%</i>	euro	10.675,00
• <i>Costi ripristino dello stato dei luoghi e dell’adeguamento igienico –sanitario (a corpo)</i>	euro	8.000,00



• Costi accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 (oneri professionali+ sanzione minima)	euro 2000,00
• <u>Costi accertamento di conformità ex art.36 e 37 TU380/2001</u>	
(oneri professionali+ sanzione minima)	euro 2000,00
TOTALE VALORE IMMOBILE PERIZIATO	EURO 30.700,00

CAP.V CONCLUSIONI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in **TORRE ANNUNZIATA (NA)** ed è attualmente individuato come da seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di ***appartamento ubicato in Torre Annunziata, alla via Mazzini n.79 (in atti 83),quarto piano, scala unica, senza interno;***

CONSISTENZA: l'immobile è composto da: soggiorno/cucina, due camere, un bagno, per una superficie commerciale pari a 80 mq.;

CONFINI: ad est con via Mazzini, a sud con beni di proprietà aliena e terrazza antistante condominiale, ad ovest con cortile interno;

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: o nel N.C.E.U. del Comune di Torre Annunziata al *foglio 7 p.IIa 487 sub. 19 categoria A/4 classe 1 consistenza vani 3 Rendita Euro 71,58, via Giuseppe Mazzini n. 83 piano quarto in ditta per 1000/1000;*

CONFORMITA' DEI LUOGHI: Il **descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale**, in quanto all'attualità l'abitazione si configura pari a 4 vani catastali, in luogo dei 3 vani individuati in catasto, essendo stato ricavata, abusivamente, la zona soggiorno/cucina, mediante la delimitazione volumetrica di porzione del terrazzo a livello condominiale.

REGOLARITA' URBANISTICO –AMMINISTRATIVA E PAESAGGISTICA:

Descrizioni opere abusive sanabili e non:

a) abuso edilizio non sanabile

ampliamento di superficie e volumetria utile residenziale in assenza di titolo autorizzativo, abuso perpetrato in data 2009 in Torre Annunziata, cittadina rientrante tra i comuni della "Zona Rossa" ad alto rischio vulcanico ex L.R. n.21 del 10/12/2003, Nel caso di specie, quindi, si configura un



abuso edilizio non sanabile perché in totale difformità dalla normativa urbanistica e paesaggistica
vigente;

non risulta alcun ordine di demolizione.

b) abuso edilizio sanabile

Apertura di due finestre su muratura perimetrale condominiale, sanabile mediante:

-Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", prodotta ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria;

-Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 ai fini della sanatoria urbanistica.

c) abuso edilizio sanabile

Nuova distribuzione degli spazi interni in assenza di titolo autorizzativo, opere sanabili attraverso
Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

TITOLARITA' : Pervenuto all'esecutato giusto atto di compravendita per notaio Puca Giusti
Mariavalentina del 26/11/2007 trascritto il 28/11/2007 ai nn 76461/40029

PREZZO BASE: € 30.700,00

REPLICHE ALLE NOTE DI PARTE

Io scrivente CTU arch. Anna Primavera Sirico, In data 13 c.m. notificavo bozza di consulenza tecnica
d'ufficio e relativi allegati (vedi ricevute allegate) - via PEC – sia [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al nominato custode giudiziario avv. Catello
Donnarumma e, mediante Raccomandata A.R. anche all'esecutato [REDACTED] **Nessuna**
nota di parte, quale replica, veniva inoltrata, a me ctu, da parte creditrice .

CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo G.E. acquisire la presente consulenza in bozza quale conclusiva CTU, avendo io
scrivente già onorato, esaustivamente, quanto disposto nel mandato conferitomi.

Tanto dovevo in espletamento di mandato

Pompei 20.11.2015



ELENCO ALLEGATI

- (ALL.1) VERBALE DI GIURAMENTO E QUESITI
- (ALL.2) RILIEVO FOTOGRAFICO
- (ALL.3) RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

- (ALL.3 BIS) GRAFICO SOVRAPPOSIZIONE PL CATASTALE E STATO DEI LUOGHI

- (ALL.4) VERBALI CONGIUNTI DI SOPRALLUOGHI PERITALI

- (ALL.5) VISURE IPOTECARIE-interrogazione telematica del 24.08.202015-

- (ALL.6) ACCERTAMENTI CATASTALI -interrogazione telematica del 24.08.202015-

- (ALL.7) ESTRATTO CATASTALE ELENCO FABBRICATI P.LLA 487

- (ALL.8) ESTRATTO CATASTALE ELENCO FABBRICATI P.LLA 489

- ((ALL.9) ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 26.11.2007 PER NOTAIO PUCA GIUSTI

- ((ALL.9 bis) ATTO DI MUTUO DEL 26.11.2007 PER NOTAIO PUCA GIUSTI

- (ALL.10) ATTO DI PIGNORAMENTO del 10/01/2012

- (ALL. 11) ISTANZA DI VENDITA DEL 05.04.2012

- (ALL. 12) RELAZIONE NOTARILE ULTRAVENTENNALE DEL 15/03/2012

- (ALL.13) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

- (ALL. 14) CERTIFICAZIONE CTU SEZ. ABUSIVISMO E SEZ. CONDONO

- (ALL.15) CERTIFICATO ENERGETICO

- (ALL.16) ISTANZA CUSTODE EQUO INDENNIZZO

- (ALL. 17) PUBBLICAZIONE VENDITA immobile comparativo su IMMOBILIARE.IT

- (ALL. 18) SCHEMA PUBBLICAZIONE VENDITA IMMOBILE STIMATO SU SITO INTERNET

Pompei 20.11.2015

IL CTU Arch. Anna Primavera Sirico

