

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa Valentina Vitulano

RG. N.37/2012

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AD INTEGRAZIONE

[REDACTED]

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

CUSTODE GIUDIZIARIO :*DOTT. Catello Donnarumma*



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari -

RG. N.37/2012

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : *Dott. Michele Di Martino*

CTU : *arch. Anna Primavera Sirico*

Custode giudiziario : *dott. Catello Donnarumma*

Prox udienza : *03.05.2016*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AD INTEGRAZIONE

PREMESSA

Nell'udienza del 22 dicembre 2015, innanzi al giudice dell'esecuzione, dott. Michele Di Martino, io scrivente Arch. Anna Primavera Sirico, già nominata ed avendo già redatto CTU per incarico conferitomi dal precedente G.E. dott.ssa Valentina Vitulano, comparivo in qualità di esperto. Su invito dell'Ill.mo G.E., ponevo i seguenti chiarimenti, inerenti la procedura su emarginata, di cui alla relazione peritale di stima depositata in data 20.11.2015:

- l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Torre Annunziata alla via Giuseppe Mazzini n. 79 (in atti 83), ubicato al piano 4 scala unica, risulta caratterizzato da una serie di interventi abusivi, di cui alcuni sanabili ed altri non sanabili, così come analiticamente esplicitato alle pagine 13 - 14 /24-25 della CTU ;
- Il fabbricato di cui è porzione il bene è correttamente individuato in atti al foglio 7 del comune di Torre Annunziata alla p.lla 487,mentre è riportato in mappa con erroneo identificativo numerico p.lla 489. Necessita, quindi, segnalare tale errore all'agenzia delle entrate e richiedere immediata correzione;



• La planimetria catastale dell'abitazione non rispecchia la consistenza immobiliare riscontrata in sito all'atto delle ispezioni peritali, ma corrisponde alla sola originaria porzione legittima. Necessita aggiornamento della consistenza catastale del cespite.

QUESITI

Alla luce delle osservazioni formulate a verbale da me scrivente esperto estimatore, il G.E. invitava me sottoscritta a compiere gli adempimenti come sopra specificati:

- 1) Aggiornamento della consistenza catastale del cespite di cui agli accertamenti peritali;**
- 2) Rettifica dell'identificativo catastale del fabbricato di cui è porzione il bene stimato.**

ESPERIMENTO DELL'INCARICO CONFERITOMI

In espletamento del mandato conferitomi, io nominato CTU ,dopo aver nuovamente verificato in loco la correttezza del rilievo metrico già compiuto, effettuavo:

1) ELABORAZIONE DI APPOSITA SCHEDA DOCFA e presentazione della stessa all'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Napoli, Comune di Torre Annunziata. Questa veniva inoltrata, in prima istanza, il 23.03.2016 (all.1:modello inoltrato il 23.03.2016 ed acquisito il 31.03.2016) e successivamente respinta perché richiesta nuova documentazione da allegare; in data 19.04.2016 veniva nuovamente inviata (all.2:modello inoltrato il 19.04.2016 ed acquisito in pari data) per essere definitivamente evasa il 21.04.2016, con l'attribuzione di nuovo identificativo catastale. Precisamente, l'immobile originariamente individuato al foglio 7- p.lla 487 -sub.19- tre vani -è attualmente come di seguito identificato:

foglio 7 p.lla 487 sub.27 via Giuseppe Mazzini n.83 p.4 ZC 2 cat.A4 cl.1 cons.5,5 sup. catastale tot.104 mq-escluso aree scoperte 93 mq rendita € 131,23 (all.3:visura catastale soppressa; all.3bis :visura catastale aggiornata-all.4 planimetria catastale aggiornata).

2) PRESENTAZIONE DI SPECIFICO RICORSO PER CORREZIONE DEL NUMERO DI PARTICELLA CATASTALE NEL FOGLIO DI MAPPA 7 (all.5:ricorso per correzione di particella in mappa



foglio 7 comune di Torre Annunziata). Mediante tale istanza io esperto ho richiesto di assegnare all'attuale particella 489 il numero 487 e viceversa. La documentazione, come possibile, è stata presentata "promanibus" il 23.03.2016. **Pratica ancora in attesa di essere ISTRUITA.** Ci si riserva di fornire protocollo e nuovi dati a pratica elaborata.

Tanto dovevo in espletamento di mandato

Pompei 29.04.2016



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Anna Primavera Sirico'. Overlaid on the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROFESSIONISTI DI NAPOLI' around the perimeter, 'ARQUITTO' at the top, 'IL CTU' in the center, and 'ANNA PRIMAVERA SIRICO' below it. At the bottom of the stamp, there is a small rectangular box containing the number '4822'.



ELENCO ALLEGATI

- (ALL.1) MODELLO INOLTRATO IL 23.03.2016 ED ACQUISITO IL 31.03.2016
- (ALL.2) MODELLO INOLTRATO IL 19.04.2016 ED ACQUISITO IN PARI DATA
- (ALL.2 bis) RICEVUTA DI TRASMISSIONE ED ADDEBITO SPESE DEL 19.04.2016
- (ALL.3) VISURA CATASTALE PARTICELLA SOPPRESSA
- (ALL.3 bis) VISURA CATASTALE PARTICELLA AGGIORNATA
- (ALL.4) PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA
- (ALL.5) RICORSO PER CORREZIONE DI PARTICELLA IN MAPPA FOGLIO 7 COMUNE DI TORRE ANNUNZIATA
- (ALL.6) RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE DEL 21.04.2016
- (ALL.7) RICEVUTA DI PAGAMENTO DEL SERVIZIO-QUIETANZA PER EURO 50,00-21.04.2016
Pompei 29.04.2016

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp is from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI A PROFESSIONE DI NAPOLI' (Order of Architects of Naples) and is for 'ANNA PRIMAVERA SIRICO'. The stamp includes the text 'ARTISTICO', 'ALBO', and the number '4822'. The signature is written in a cursive style.





TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

RG. N.37/2012



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AD INTEGRAZIONE

come da osservazioni del professionista delegato alla vendita

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : *arch. Anna Primavera Sirico*
DELEGATO ALLA VENDITA: *dott.ssa Paola Matera*
CUSTODE GIUDIZIARIO : *dr. Catello Donnarumma*



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari -

RG. N.37/2012

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : *Dott. Michele Di Martino*

CTU : *arch. Anna Primavera Sirico*

Custode giudiziario : *dott. Catello Donnarumma*

Delegato alla Vendita: *avv. Paola Matera*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AD INTEGRAZIONE

PREMESSA

Con ordinanza del 25 gennaio 2017, l'Ill.mo G.E., dott. Michele Di Martino, disponeva che l'esperto estimatore Arch. Anna Primavera Sirico, già nominato ed avendo già redatto CTU per incarico conferitole dal precedente G.E. dott.ssa Valentina Vitulano, producesse ad integrazione peritale relativa alle osservazioni ed alle problematiche segnalate da parte del professionista delegato, poste in allegato, le cui conclusioni si riportano di seguito:

1) *"...che il terrazzo abbia natura condominiale (o comunque non sia compreso come pertinenza esclusiva nel titolo di provenienza citato) è presumibile anche nella (scarna) descrizione dell'atto notaio Puca Giusti, ove non è compreso nella consistenza immobiliare venduta ma bensì specificato tra i confini.(pag.3 della relazione del delegato)*

....In conclusione, a parere della scrivente, l'attuale identificazione catastale dell'immobile oggetto della procedura (foglio 7, mappale 489/13, vani 5,5,mq 104) non può identificare il

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

DELEGATO ALLA VENDITA: *dott.ssa Paola Matera*

CUSTODE GIUDIZIARIO :*dr. Catello Donnarumma*

quartinetto di due vani e cucinetta di cui ai titoli di provenienza in quanto ha incorporato dei vani realizzati in ampliamento sulla terrazza antistante che dall'esame dei titoli di provenienza (in particolare atto notaio Diliegro) risulta condominiale, terrazza comunque mai descritta nella consistenza dei trasferimenti ma solo nella indicazione dei confini.

In breve si andrebbe a vendere anche una porzione di bene condominiale (aliena). Sempre a parere dello scrivente, per poter porre in vendita l'immobile oggetto della procedura, si rende necessaria una nuova variazione catastale che separi esattamente la porzione di proprietà dell'esecutato (pervenuta regolarmente con l'atto notarile Puca e con il titolo ulteriore notaio Diliegro) dalla porzione realizzata su area condominiale" (pag. 4 della relazione del Delegato).

2) ".....Con riferimento alla stima del cespite staggito, lo scrivente ritiene che il valore indicato in perizia decurtato nella misura del 20% quale percentuale di svalutazione locativa (pag. 23 della CTU) possa essere rivisto in assenza di un titolo di occupazione opponibile alla procedura ed avendo l'Ill.mo G.E. disposto l'ordine di liberazione dello stesso a cura del Custode nominato."(pag. 4 della relazione del Delegato).

Tali perplessità venivano esposte dal delegato all'esperto, il quale si rendeva immediatamente disponibile per eventuali chiarimenti.

RISPOSTE DEL CTU ALLA RICHIESTA DEL G.E.

Lo scrivente CTU, molto sommessamente, riconosce che gli accertamenti esperiti in loco e le informazioni ivi assunte, a colloquio con i conduttori dell'immobile, le indicazioni riportate sull'originaria planimetria catastale (non recante la dicitura "terrazzo comune") e la scarna descrizione del cespite riportata nell'atto di compravendita per Notaio Mariavalentina Puca Giusti del 26 novembre 2007,rep.795,hanno arrecato pregiudizio alla

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : arch. Anna Primavera Sirico
DELEGATO ALLA VENDITA: dott.ssa Paola Matera
CUSTODE GIUDIZIARIO :dr. Catello Donnarumma

corretta interpretazione, da parte del CTU, inerente l'effettiva natura di "comproprietà" del terrazzo-e quindi di sua porzione-ove insistente l'ampliamento abusivo dell'abitazione oggetto di esecuzione.

A ciò si è aggiunto, va sottolineato, la necessità dell'esperto estimatore di far prevalere, sulle proprie determinazioni conclusive, l'onere, del CTU, di dover riportare la consistenza del bene come riscontrata in fase di accesso peritale, tenuto conto che, anche in circostanza di immobile non sanabile, come nel caso di specie, esso debba essere trasferito nello stato in cui si trova, salvo l'obbligo, dell'aggiudicatario, di dover provvedere al ripristino dello status quo ante. i cui oneri sono stati, già in precedenza ,computati, dal CTU, pari ad euro 8.000,00, a decurtarsi dal valore finale di stima.

Tutto ciò premesso, il CTU, condividendo quanto evidenziato dal delegato, precisa che l'attuale identificazione catastale dell'immobile oggetto della procedura (foglio 7, mappale 489/13, vani 5,5, mq 104), debba essere rettificata mediante costituzione di cosiddetta porzione di U.I.U, che andrà ad identificare, comunque, un' unica unità immobiliare (costituita da unica particella ma da due distinti subalterni) ,unicità da intendersi come requisito dal quale il bene non potrà prescindere, accertata l'impossibilità, dell'originaria porzione di cespite, di essere autonomamente utilizzato, vista la sua attuale configurazione strettamente legata all'opera realizzata sul terrazzo comune.

Ciò consentirà, come indicato dal professionista Delegato, di separare esattamente la porzione legittima di proprietà dell'esecutato (pervenuta regolarmente con l'atto notarile Puca Giusti e con il titolo ulteriore per notaio Diliegro) dalla porzione abusiva, realizzata su area condominiale, da intestarsi a tutti gli aventi diritto, previa specifico mandato.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : arch. Anna Primavera Sirico
DELEGATO ALLA VENDITA: dott.ssa Paola Matera
CUSTODE GIUDIZIARIO : dr. Catello Donnarumma

• 2) Con riferimento alla stima del cespite staggito, considerato il rilievo mosso dal professionista delegato circa l'assenza di un titolo di occupazione opponibile alla procedura, si indica pari ad **Euro 53.375,00 il valore di stima del bene libero da persone o cose**, al quale andranno sottratti i costi di ripristino dello stato dei luoghi e dell'adeguamento igienico –sanitario, pari ad euro 8.000,00 oltre ai costi per accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ex artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 (oneri professionali+ sanzione minima) ,computati pari a euro 2000,00 ed i costi per accertamento di conformità ex art.36 e 37 TU380/2001 (oneri professionali+ sanzione minima) pari ad euro 2000,00 per un valore finale di stima tale che:

VALORE €/MQ.	Euro	700,00
x SUPERFICIE TOTALE	mq.	76,25
= VALORE DI STIMA	Euro	53.375,00

• Costi ripristino dello stato dei luoghi e dell'adeguamento igienico –sanitario (a corpo)	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	41.375,00

Tanto dovevo in espletamento di mandato

Pompei 08.02.2017



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : arch. Anna Prima
DELEGATO ALLA VENDITA: dott.ssa Paola Matera
CUSTODE GIUDIZIARIO :dr. Catello Donnarumma

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

RG. N.37/2012

CTU INTEGRATIVA-CONCLUSIVA

La sottoscritta **arch. Anna Primavera Sirico** in qualità di CTU nominato nel procedimento Rge.n.37/2012 per esecuzione immobiliare c/o il Tribunale di Torre Annunziata:

1) con istanza prodotta c/o l'Agenda Delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli sezione Territorio all'Agenda delle Entrate ammessa al protocollo n.NA0153688/2017 e codice riscontro 2063,**chiedeva la soppressione dell' unità immobiliare presente in banca dati** -gestione planimetrie foglio 7 del Comune di Torre Annunziata p.lla 489 sub.13 (*ex foglio 7 p.lla 487 sub.27, costituita con VARIAZIONE del 21/04/2016 protocollo n. NA0162603 in atti dal 21/04/2016 AMPLIAMENTO/ DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -n. 77460.1/2016- e successiva presentazione pratica Docfa per VARIAZIONE del 21/09/2016 protocollo n. NA0365094 in atti dal 21/09/2016 MIGLIORE PRECISAZIONE PLANIMETRICA -n.169373.1/2016-*) per inesattezza commesso nella compilazione del Docfa trasmesso in data 23.03.2016, costituita dall'aver inserito, nella consistenza immobiliare, anche porzione di cespite non di esclusiva proprietà dell'esecutato, in quanto realizzato su terrazzo comune. Il CTU, quindi, previa propedeutica autorizzazione richiesta ed ottenuta dall'ill.mo giudice dott. Di Martino, inoltrava istanza all'ufficio di competenza, per l'ottenimento del ripristino dell'originario stato dei luoghi, come identificato in NCEU del Comune di Torre Ann.ta foglio 7 p.lla 487 sub.19;

2) L'agenzia del territorio rispondeva a tale istanza chiedendo di prodursi Docfa per **"DIVISIONE**

PER DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.IU.";

3) Il CTU, sempre previa propedeutica autorizzazione, richiesta ed ottenuta dall'ill.mo giudice, elaborava nuovo Docfa, come da specifica richiesta del sopraindicato ufficio, costituendosi,

conseguentemente, due distinti subalterni nel NCEU Torre Annunziata (Na): foglio 7 p.lla 489 sub.14 e foglio 7 p.lla 489 sub.15.

4) Tenuto conto del fatto che la costituzione di porzione di U.I.U era occorsa al fine di distinguere la porzione di bene di esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED] p.lla 489/14), dalla porzione costruita su terrazzo comune (p.lla 489/15), i cui comunisti non era stato possibile identificare nemmeno attraverso ricostruzione da atti di provenienza, la scrivente CTU Arch. Anna Primavera Sirico, completava l'attività da esperirsi procedendo ad inserimento della dicitura "RISERVA 1" in banca dati ,relativa all'unità immobiliare fg.7 p.lla 489 sub 15, sopra descritta.

CONCLUSIONI

Alla luce dell'attività peritale sin qui sintetizzata, il CTU, con la definitiva variazione catastale posta in essere, ha separato esattamente la porzione di proprietà dell'esecutato [REDACTED] (*pervenuta regolarmente con l'atto notarile Puca e con il titolo ulteriore per notaio Diliegro*) –NCEU foglio 7 p.lla 489 sub.15 - dalla porzione realizzata su area condominiale, tra l'altro, abusivamente-NCEU al foglio 7 p.lla 489 sub.14-, in esaustivo esperimento del mandato conferitole.

Con deferenza

Pompei li 26.07.2017

IL CTU

Arch. Anna Primavera Sirico



ELENCO ALLEGATI

ALL.1 DOCFA PER PORZIONE DI U.I.U.

ALL.2 RICEVUTA DI TRASMISSIONE PORZIONE DI U.I.U

ALL.3 RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U.

ALL.4 RICEVUTA DI PROTOCOLLO DOCFA PORZIONE DI U.I.U.

ALL. 4 BIS RICEVUTA DI CASSA PORZIONE DI U.I.U.

ALL.5 PRATICA PER ATTRIBUZIONE RISERVA 1 SUB.15

ALL.6 VISURA FOGLIO 7 P.LLA 489 SUB.14 AGGIORNATA AL 26.07.2017

ALL.7 VISURA FOGLIO 7 P.LLA 489 SUB. 15 CON RISERVA 1

ALL.8 PLN P.LLA 489-14

ALL.9 PLN P.LLA 489-15

Pompei li 26.07.2017

IL CTU

Arch. Anna Primavera Sirico



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Anna Primavera Sirico'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI' around the perimeter, 'ARCHITETTO' in the center, and 'ANNA PRIMAVERA SIRICO' below that. At the bottom of the stamp, there is a small rectangular box containing the number '4822'.