

TRIBUNALE DI NAPOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARI – G.E. DOTT. CICCARELLI
COMUNICAZIONE DI ORDINANZA

N. 838/2012 Ruolo Gen.

Napoli, li 07.02.2019

Processo N.ro 838/2012 R. G. E. — G. E. Dott. CICCARELLI – Tribunale di Napoli –
Sezione Esecuzione Immobiliari

PARTE CREDITRICE :

PARTE DEBITRICE :

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cronologia : RINVIO 29.11.2019

- data di conferimento incarico : udienza del 07 FEBBRAIO 2019;
- data di consegna elaborato tecnico : 29 OTTOBRE 2019;

Timbro

Dott. Ing. Vincenzo Palma



A handwritten signature in black ink, which appears to be "V. Palma", written over a horizontal line.

III. mo Giudice Esec. Dott. CICCARELLI MARIO

Tribunale di Napoli

V° Sezione Esecuzione

NAPOLI

OGGETTO : Processo N.ro 838/2012 R. G. E. — G. E. Dott. CICCARELLI – Tribunale di

Napoli – Sezione Esecuzione Immobiliari — “ +

+ c/o -

- - -

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto Ing. Vincenzo PALMA, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato con comunicazione del 07.02.2019 dal Giudice Esecuzione Dott. CICCARELLI, al fine della risposta del mandato relazione quanto di seguito :

I. CENNI PROCESSUALI D'INTRODUZIONE AL MANDATO

- **ATTO DI PIGNORAMENTO DATATO 02.05.2002** : Ad istanza di

PREMESSO

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

che con efficacia dall'01/11/2010, è stata perfezionata la fusione per incorporazione di

in

che la Banca ha ottenuto il decreto ingiuntivo n. _____ emesso provvisoriamente esecutivo dal Tribunale di Napoli il 22/12/2009, con il quale è stato ingiunto a

_____ il pagamento di euro 743.627,15, oltre gli interessi convenzionali come richiesti e di euro 563,00 per spese, euro 1.895,00 per diritti ed euro 1.100,00 per onorari, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge;

che in calce al detto decreto ingiuntivo è stata apposta la formula esecutiva il 13/01/2010;

che il detto decreto è stato notificato il 20/01/2010 a

_____ ed il 30/01/2010 a

che il detto decreto è divenuto definitivo per mancata opposizione nei termini di legge;

che in virtù del detto titolo, la Banca ha iscritto ipoteca giudiziale il 22/01/2010 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli 1 (nrg.1635, nrp.337), con costo di euro 19.094,00. sugli immobili siti nel comune di Napoli alla via Villa Bisignano V Trav. SX, 6, in danno di

_____ e di _____, per la quota di 1/12 della piena proprietà ciascuno spettante, ed in danno di _____, per la quota di 8/12 e precisamente:

- 1) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 24, cat C/6, pi SI;
- 2) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 25, cat C/6, pi SI;
- 3) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 26, cat C/6, pi SI;
- 4) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 27, cat C/6, pi SI;
- 5) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 28, cat C/6, pi SI;
- 6) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 29, cat C/6, pi SI;
- 7) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 30, cat C/6, pi SI;
- 8) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 31, cat C/6, pi SI;
- 9) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 32, cat C/6, pi SI;
- 10) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 33, cat C/6, pi SI;
- 11) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 34, cat C/6, pi SI;
- 12) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 35, cat C/6, pi SI;
- 13) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 36, cat C/6, pi SI;
- 14) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 37, cat C/6, pi SI;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- 15) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 38, cat C/6, pi SI;
- 16) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 39, cat C/6, pi SI;
- 17) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 40, cat C/6, pi SI;
- 18) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 41, cat C/6, pi SI;
- 19) autorimessa riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 42, cat C/6, pi SI;
- 20) autorimessa, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 43, cat C/6, pi SI;

che l'01/03/2011 la Banca ha iscritto ipoteca giudiziale in estensione presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Napoli 1 (nrg. /// , nrp. ///), con costo di euro 252,00, sugli immobili siti nel comune di Napoli alla via Villa Bisignano V Trav. SX, 6, sopra descritti in danno di

Omissis per la quota di 1/12 della piena proprietà. nonché in danno di Omissis
 Omissis e di Omissis per la quota di 1/12 della piena proprietà ciascuno spettante ed in danno di Omissis , per la quota di 8/12 sui seguenti ulteriori beni siti nel comune di Napoli e precisamente:

- 21) abitazione, alla via Bisignano, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 1, cat A/2, vani 6, se A, int. 1, pi T;
- 22) abitazione, alla via Bisignano, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 4, cat A/2, vani 6,5, se A, int. 4, pi 1;
- 23) abitazione, alla via Bisignano 45, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 7, cat A/2, vani 12, se A, int. 7, pi 3-4;
- 24) abitazione, alla via Bisignano, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 10, cat A/2, se B, int. 3, pi T;
- 25) abitazione, alla via Bisignano, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 15, cat A/2, vani 5,5, se B, int. 8, pi 2;
- 26) abitazione, alla via Bisignano 6, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 21, cat A/2, vani 5,5, se A, int. 2, pi T;

che la Banca ha notificato atto di precetto il 21/02/2012 a Omissis , Omissis , Omissis ed a Omissis per il complessivo importo di euro 766.924,30, oltre interessi come concessi nel decreto ingiuntivo c fino al soddisfo, l'IVA come per legge, CPA, nonché le spese, i diritti successivi e spese generali al 12,50% ex D.M. n 127 dell'08/04/2004;

che tale intimazione è rimasta infruttuosa;

che l'esponente Banca intende, pertanto, sottoporre a pignoramento gli immobili siti nel comune di Napoli che si appartengono per la quota di 1/12 della piena proprietà a Omissis , per la quota di 1/12 della piena proprietà a Omissis , per la quota di 1/12 della piena proprietà a Omissis , per la quota di 1/12 della piena proprietà e per la quota di 8/12 della piena proprietà a Omissis , e precisamente:

- ✓ abitazione di tipo civile, alla via Bisignano, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 4, zc 9, cat A/2, ci 5, vani 6,5, se A, int. 4, pi 1, rc euro 839,24;
- ✓ abitazione di tipo civile, alla via Bisignano 45, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 7, zc 9, cat A/2, ci 5, vani 12, se A, int. 7, pi 3-4, rc euro 1.549,37;
- ✓ abitazione di tipo civile, alla via Bisignano 6, riportata nel NCEU del detto comune alla sez BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 21, zc 9, cat A/2, ci 5, vani 5,5, se A, int. 2, pi T, rc euro 710,13.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



II. OGGETTO DEL MANDATO

Prestato il giuramento di rito nella udienza del 08.02.2019 la S.V. illustrissima mi affidava, prima di ogni attività, di controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c., segnalando immediatamente a questo G.E. quelli mancanti od inadeguati, compreso – o meno – della provenienza per lo più come a quella ventennale, successivamente il mandato con i quesiti :

• Identificazione e descrizione attuale dei beni,

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando : la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; la superficie commerciale ed utile; la loro tipologia e natura, reale e catastale; tutti i riferimenti catastali attuali; almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

• Identificazione progressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con : i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.; i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, allegghi : visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e progressa.*

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo*

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giughianello n° 93-80014 Giughiano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmonzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

• Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

• Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, disp. att. c.p.c. se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

• **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando a in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: vpalmenzo@libero.it

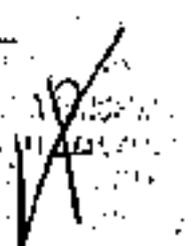


(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****• Formazione dei lotti**

- 1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

• Valore del bene e costi

- 1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e completa indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIOVia Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2019 - E-Mail: palma@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 - G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni tecniche condotte sui luoghi oggetto della vertenza, in contemporaneità alla parte debitrice, nelle persone dei Sig.ri Omissis - Omissis - Omissis - Omissis - Omissis - Omissis, hanno interessato n°6 accessi presso i luoghi oggetto di vertenza, ubicati in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 - 4 - 7 - 10 - 16 - 21 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43, la cui cronologia viene di seguito riportata:

Accesso - 1°) 18.02.2019 FISSATO MEDIANTE COMUNICAZIONE ORE 12:30 - 13:30;

Accesso - 2°) 25.02.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:30 - 13:30;

Accesso - 3°) 13.03.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 11:00 - 12:30;

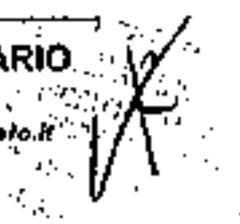
Accesso - 4°) 20.03.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 11:00 - 12:30;

Accesso - 5°) 03.04.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 11:00 - 12:30;

Accesso - 6°) 10.04.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:30 - 13:30;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-89014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzio@libero.it



IV. RIASSUNTO VERBALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**A) PRIMO ACCESSO DEL 18.02.2019 ORE 12:30**

Il primo accesso si è svolto il giorno 18.02.2019 alle ore 12:30, per l'inizio delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata mediante n°1 comunicazione giudiziaria, inviata ricevuta e deposta agli atti, il sottoscritto Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO**, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) Il Sig. Omissis identificato con documento di riconoscimento ///
rilasciato dal Comune di Napoli il 09.10.2014 che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

2) Il Sig. Omissis identificato con documento di riconoscimento ///
rilasciato dal Comune di Napoli il 26.08.2017 che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

In questa sede il C.T.U., esegue una ricognizione metrica e fotografica dei luoghi, le cui misure non sono oggetto di contestazione, inoltre da lettura del mandato e dei quesiti disposti dal G.I. Inoltre il C.T.U. fa presente di aver eseguito le ricerche presso i P.U. di rito, ed inoltre rileva i confini delle unità immobiliari. La parte debitrice, dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali, inoltre chiede di fornire copia, al successivo incontro delle fatture acqua, luce e gas. In questa sede il C.T.U. prende atto della disponibilità delle parti di disporre l'accesso al successivo incontro. Alle ore 13:30, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO**, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43, alle ore 12:30 del giorno 25.02.2019 e 04.03.2019. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Ottigliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmaz@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****B) SECONDO ACCESSO DEL 25.02.2019 ORE 12:30**

Il secondo accesso si è svolto il giorno 25.02.2019 alle ore 12:30, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

- 1) Il Sig. Omissis in precedenza generalizzato;
- 2) Il Sig. Omissis in precedenza generalizzato;
- 3) La Sig. Omissis identificata con documento di riconoscimento
/// rilasciata dal Comune di Napoli il 25.11.2016 che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

In queste sede il C.T.U. rinviene come : l'unità al piano terzo e quarto sia utilizzata dai Sig.ri Omissis - Omissis - Omissis . E' presente la Sig.ra Omissis identificata con /// rilasciata dal Comune di Napoli il 29.03.2011, la quale dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali. E' presente l'Avv. Omissis quale difensore del Sig. Omissis , il quale dichiara di aver provveduto a nominare telematicamente il C.T.P. l'Ing. Omissis , con atto depositato il 20.02.2019 - che si allega - e dichiara di non aver ricevuto dal C.T.U. in relazione al presente accesso, ne tanto meno in relazione ad eventuali precedenti accessi, ma avvisato dalla parte. Alle ore 13:30, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 26 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43, alle ore 12:30 del giorno 04.03.2019, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Alle ore 13:40 riapre il presente verbale ed il C.T.U. fa presente come tale accesso debba essere considerato il primo, sanando la nomina del C.T.P. In questa sede il C.T.U. esegue delle misurazioni e fotografie dell'unità al piano 3 e 4 riportate su foglio a parte senza alcuna contestazione.

Alle ore 14:00, sospende le operazioni e le rinvia alle ore 12:30 del giorno 11.03.2019, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIOVia Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimento@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**C) TERZO ACCESSO DEL 13.03.2019 ORE 11:00**

Il terzo accesso si è svolto il giorno 13.03.2019 alle ore 11:00, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto l'ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

- 1) Il Sig. Omissis in precedenza generalizzato;
- 2) L'Avv. CIPRIANI MARINELLI Giuseppa, nella qualità di Custode delegato;

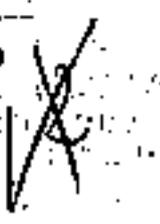
In questa sede il C.T.U. rinviene come: l'unità al piano terra e secondo come di seguito precisato.

Il Sig. Omissis che dispone l'accesso all'unità al sub. 21 piano terra, identificato con patente /// e fornisce copia di revoca di cedola secca del contratto del sub locazione con la Sig.ra Omissis il quale dichiara di non conoscere la locazione mensile. L'unità alla scala B – Piano 2° Int.8, accesso disposto da Sig.ra Omissis identificata con /// la quale abita di fatto nell'immobile unitamente al Sig. Omissis che è priva di locazione.

Alle ore 11:30, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43, alle ore 11:00 dei giorni 20 Marzo e 03 Aprile 2019, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianella n° 93-80014 Okigliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimzenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Alle ore 11:35, riapre il presente verbale ed è presente l'Avv. Omissis ed il C.T.U. esegue un rilievo metrico e fotografico dell'unità al sub. 4 piano 1° Int. 4 scala A – utilizzato dalla Sig.ra Omissis identificata con /// la quale dispone l'accesso per le operazioni peritali.

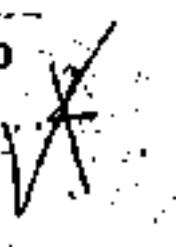
Alle ore 12:00 sospende le operazioni e le rinvia come stabilito. L.C.S.

Alle ore 12:05, riapre il presente verbale ed il C.T.U. rileva l'unità sub. 1 – piano terra scala A Int. 1 – utilizzato dalla Sig.ra Omissis identificata con /// che dispone l'accesso per l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici, senza alcuna contestazione.

Alle ore 12:30, sospende le operazioni e di comune accordo le rinvia come in precedenza stabilito. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianetto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: vincenzo@libero.it



D) QUARTO ACCESSO DEL 20.03.2019 ORE 11:00

Il quarto accesso si è svolto il giorno **20.03.2019** alle ore **11:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO**, censito in catasto urbano Sez. **BAR** al foglio **10**, particella **470**, sub **4 – 7 – 21**, per il continuo delle operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) La Sig.ra _____ in precedenza generalizzata;

In queste sede il C.T.U. rinviene come : l'unità al piano terra scala **B – Int. 3**, sia utilizzata dal Sig.ra **Omissis** identificata con **///** la quale dichiara di utilizzare l'immobile senza contratto di locazione, la quale fa presente di pagare oneri condominiali di Euro **35/mese**.

In questa sede rileva anche il box al piano seminterrato, liberi da terzi che dispongono l'accesso solo di parte delle autorimesse, rilevati con foglio a parte; in aggiunta a verificare gli allacci idrici ed elettrici delle unità.

Inoltre rinviene dalla parte debitrice come l'importo della spesa condominiale ammonta a circa **35,00 Euro / mese**.

Alle ore **12:30**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO**, censito in catasto urbano Sez. **BAR** al foglio **10**, particella **470**, sub **1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43**, alle ore **11:00** del giorno **03 Aprile 2019**, senza preavviso ai presenti. **L.C.S.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via **Giuglianilello** n° **93-80014 Giugliano (NA)** - Tel.& fax **081.506.2018** - E-Mail: **pimenzio@libero.it**



E) QUINTO ACCESSO DEL 03.04.2019 ORE 11:00

Il quinto accesso si è svolto il giorno **03.04.2019** alle ore **11:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA**, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO**, censito in catasto urbano Sez. **BAR** al foglio **10**, particella **470**, sub **4 – 7 – 21**, per il continuo delle operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) La Sig.ra _____ in precedenza generalizzata;

La parte debitrice, quale rappresentante delle parti costituite, autorizza il C.T.U. all'accatastamento / rettifica catastale e/o difformità delle rinvenute unità.

In queste sede il C.T.U. esegue delle ulteriori foto rappresentative delle autorimesse, oltre ad eseguire dei rilievi metrici, riportati su foglio a parte senza contestazione.

Alle ore **12:30**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO**, censito in catasto urbano Sez. **BAR** al foglio **10**, particella **470**, sub **1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43**, alle ore **11:00** del giorno **10 Aprile 2019**, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



F) SESTO ACCESSO DEL 10.04.2019 ORE 11:00

Il sesto accesso si è svolto il giorno **10.04.2019** alle ore **11:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **Ing. Vincenzo PALMA**, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO**, censito in catasto urbano Sez. **BAR** al foglio **10**, particella **470**, sub **4 – 7 – 21**, per il continuo delle operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) **La Sig.ra Omissis** in precedenza generalizzata;

Il C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi per la verifica dei dati raccolti, previa comunicazione ai tecnici costituiti. In questa sede il C.T.U., conclude le operazioni peritali, ritenendo conclusi gli accertamenti presso i pubblici uffici.

Alle ore **13:30** conclude le operazioni, e come disposto nel mandato si riserva di inviare copia della relazione, assegnando un termine **giorni 15 (quindici) prima dell'udienza e quindi entro la data del 29.11.2019**, entro cui far pervenire eventuali osservazioni al proprio elaborato, presso il suo studio anche mediante fax. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1) QUESITO : << Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando : la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.)... descriva le ulteriori caratteristiche dei beni. >>

Gli immobili di vertenza fanno parte dell'edilizia ubicata IN NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO A BARRA, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 21 – 10 – 4 – 15 – 7 (abitazioni), sub. 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 (box), (foto 1 – 2).



Superato il cancello di ingresso, si accede nel vano scala, di invio ai n°4 (quattro) livelli sovrastanti, dove risultano ubicate le unità di vertenza, utilizzato dagli dai germani Sig. Omissis e dai nuclei familiari, il cui complesso edilizio insiste sulle particelle 470 e risulta confinante sul lato Nord con particella 472, a Sud con strada principale; ad Est con strada di ingresso – Traversa I di Via Villa Bisignano; ad Ovest con edilizia su particella 508.

L'edilizia di vertenza è caratterizzata da due ingressi distinti, il primo Scala A – su strada; il secondo, Scala B, attraverso un'area adibita a cortile / giardino, con aiuole destinate a verde adeguatamente attrezzata e arredata per la propria destinazione d'uso, (foto 3 – 4).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it

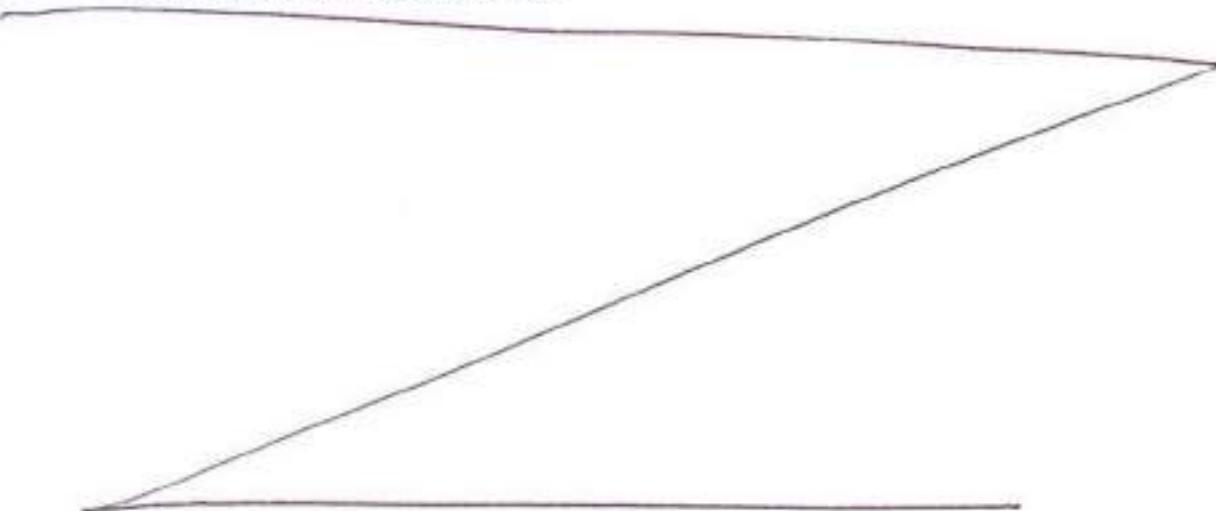




La tipologia costruttiva dell'edilizia di vertenza, pone in essere la datata epoca di costruzione del fabbricato ante il 1970, desunta dagli atti di compravendita, il quale da quanto rinvenuto è costituito da una struttura portante in cemento armato, e da impalcati di interpiano in latero cemento, oltre a rinvenire delle finitura esterne intonacate e verniciate di un colore chiaro.

Il complesso in esame è ubicato nel centro urbanizzato della città, la cui posizione del fabbricato è privilegiata nell'ambito del territorio attribuendo allo stesso una valenza economica alta.

Da quanto accertato l'immobile di interesse si presenta in un buono stato di conservazione, formato da n°6 (sei) unità immobiliari e da n°20 (venti) box – al piano interrato, tutti oggetto di pignoramento, in aggiunta alle pertinenze.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



- UNITA' 1 – PIANO TERRA INT. 1 – UTILIZZATA : SIG. Omissis

L'Unità 1 – Piano Terra Int. 1 – Scala A adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano quali : *un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **110,10 mq**; oltre ad una scala di **4,15 mq**; in aggiunta ad un terrazzo di **10,05 mq**; ad un lastrico solare di **270,00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3,00 m**, (foto 5 – 6).



La *cucina* è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 7 – 8).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.508.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



Il soggiorno è costituito da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 9 – 10).



La camera da letto matrimoniale è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 11 – 12).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 13 – 14).



Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 15 – 16).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



➤ UNITA' 2 – PIANO TERRA INT. 2 – UTILIZZATA : Omissis

L'Unità 2 – Piano Terra Int. 2 – Scala A adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano quali : una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 122.25 mq; oltre ad una scala di 4.15 mq; in aggiunta ad un lastrico solare di 270.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.00 m, (foto 17 – 18).



La cucina è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 19 – 20).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: ptmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il soggiorno è costituito da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 21 – 22).



La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 23 – 24).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



La camera da letto 2 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 25 – 26).



La camera da letto 3 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 27 – 28).



Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 29 – 30).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



➤ UNITA' 3 – PIANO TERRA INT. 3 – UTILIZZATA : Omissis

L'Unità 3 – Piano Terra Int. 3 – Scala B adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano quali: una cucina – soggiorno, due camere da letto ed un bagno; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 101,25 mq; oltre ad una scala di 4,15 mq; in aggiunta al balcone di circa 6,25 mq; ed un terrazzo di 51,80 mq; ed un lastrico solare di 270,00 mq; ed un cortile di 125,00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.00 m, (foto 31 – 32).



La cucina – soggiorno è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 33 – 34).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenco@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

La camera da letto matrimoniale è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 35 – 36).



La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 37 – 38).



Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 39 – 40).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 92-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@fiberco.it





Il terrazzo è costituito da pavimentazione in gres, delimitato da un parapetto con sovrastante ringhiera ed un calpestio con piastrelle in gres ceramico, adeguatamente funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 41 – 42).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenco@libero.it



➤ UNITA' 4 – PIANO PRIMO INT. 4 – UTILIZZATA : Omissis

L'Unità 4 – Piano Primo Int. 4 – Scala A adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvergono le stanze che lo formano, quali : *una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **142.05 mq**; oltre ad una scala di **10.85 mq**; in aggiunta ad un balcone di **25.05 mq**; ed lastrico solare di **270,00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.00 m**, (foto 43 – 44).



Il soggiorno – cucina è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 45 – 46).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



La camera da letto matr. è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 47 – 48).



La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 49 – 50).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



Il bagno 1 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 51 – 52).



Il bagno 2 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 53 – 54).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



➤ **UNITA' 5 – PIANO SECONDO INT. 8 – UTILIZZATA :**

L'Unità 5 – Piano Secondo Int. 8 – Scala B – adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano, quali : *una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **91,55 mq**; oltre ad una scala di **10,10 mq**; in aggiunta ad un balcone di **19,10 mq**; ed lastrico solare di **270,00 mq**; ed un cortile di **125,00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa 3.00 m, (foto 55 – 56).



La *cucina* è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 57 – 58).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il soggiorno è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 59 – 60).



La camera da letto matr. è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 61 – 62).



La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 63 – 64).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@liberoit





Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso. (foto 65 – 66).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it

Stampa circolare con firma e dati professionali:
 PALMA VINCENZO
 ISCRITTO ALL'ALBO
 PROFESSIONISTI
 CO. AL 14902

➤ UNITA' 6 – PIANO TERZO E QUARTO UTILIZZATA : Omissis

L'Unità 6 – piano terzo e quarto è adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano : **piano terzo** – un soggiorno, un salone, una cucina, un bar ed un bagno; **al piano quarto** – da n°3 (tre) camere da letto matrimoniale, da uno studio e da n°2 (due) bagni e da due terrazzi, funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente al **piano terzo** di circa **261.95 mq**; oltre ad un **balcone** avente una superficie di circa **82.45 mq**, ed un **scala interna** di **10.60 mq**; il cui **piano quarto** ha una superficie complessiva di circa **199.40 mq**; oltre ad un **balcone** avente una superficie di circa **87.75 mq**, ed un **scala interna** di **5.35 mq**, oltre ad un **lastrico solare** di **270.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa 3.00 m, (foto 67 – 68).



La **cucina – soggiorno** è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 69 – 70).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



Il bar – sala giochi è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 71 – 72).



La camera da letto matrimoniale è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 73 – 74).



Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 75 – 76).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it





I balconi sono costituiti da pavimentazione in gres, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 77 – 78).



La camera da letto matrimoniale 1 è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 79 – 80).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

La camera da letto matrimoniale 2 è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 81 – 82).



La camera da letto matrimoniale 3 è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 83 – 84).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Lo studio è costituito da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 85 – 86).



Il bagno 1 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 87 – 88).



Il bagno 2 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 89 – 90).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



I terrazzi sono costituiti da pavimentazione in gres, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 91 – 92).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80914 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzio@libero.it



> RISULTANZE CONTATORI ENEL – GAS ED IDRICO

Le indagini hanno inoltre esaminato come i contatori elettrici, siano dislocati nell'area interna dell'immobile, e precisamente nel vano scala, e precisamente un riquadro nel quale risultano alloggiati tutti i contatori dell'edilizia, regolarmente funzionanti per le singole unità abitative, degli immobili di vertenza, (foto 93 – 94).



Inoltre sui luoghi, sono stati indagati i contatori delle utenze, e precisamente dell'impianto Gas, accertando come per ciascuna unità abitativa, siano predisposti singoli contatori per i consumi Idrici, (foto 95 – 96).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inoltre è stato accertato congiuntamente con le parti, come il complesso residenziale sia caratterizzato da un quadro di alloggio dei contatori – Idrici e come ciascuna unità abitativa, sia caratterizzata da un proprio misurino per la ripartizione delle spese, (foto 97 – 98 – 99 – 100).



Durante gli accessi è stato accertato come le spese condominiali ammontano a circa Euro 35,00 / mese per singola unità abitativa.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



➤ AUTORIMESSA 1 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA

L'Autorimessa 1 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **26.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 101 – 102 – 103 – 104).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



➤ **AUTORIMESSA 2 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 2 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 15.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 105 – 106).



➤ **AUTORIMESSA 3 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 3 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 15.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 107 – 108).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



➤ **AUTORIMESSA 4 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 4 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 12.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 109 – 110).



➤ **AUTORIMESSA 5 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 5 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 13.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 111 – 112).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



➤ **AUTORIMESSA 6 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 6 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **11.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 113 – 114).



➤ **AUTORIMESSA 7 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 7 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **11.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 115 – 116).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it

Stampa circolare professionale con firma e data: 2012/08/14, PALMA VINCENZO, SOCIETA' ALLIATO PROFESSIONALE, C.A. 1990.

➤ **AUTORIMESSA 8 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 8 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 28.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 117 – 118).



➤ **AUTORIMESSA 9 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 9 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 21.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 119 – 120).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:pimenzo@libero.it

Stampa professionale con firma e dati di contatto.

➤ **AUTORIMESSA 10 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 10 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **16.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 121 – 122).



➤ **AUTORIMESSA 11 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 11 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **24.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 123 – 124).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



➤ **AUTORIMESSA 12 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'*Autorimessa 12 – piano seminterrato* è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 15.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 125 – 126).



➤ **AUTORIMESSA 13 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'*Autorimessa 13 – piano seminterrato* è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 14.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 127 – 128).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



➤ **AUTORIMESSA 14 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 14 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 18.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 129 – 130).



➤ **AUTORIMESSA 15 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 15 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 18.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 131 – 132).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.505.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

Stampa circolare con il nome "PALMA VINCENZO" e una firma manoscritta sopra di essa.

➤ **AUTORIMESSA 16 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 16 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 20.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 133 – 134).



➤ **AUTORIMESSA 17 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 17 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa 18.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 135 – 136).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

Stampa circolare con il nome del consulente tecnico d'ufficio, il numero di matricola e una firma manoscritta.

➤ **AUTORIMESSA 18 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 18 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **16.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 137 – 138).



➤ **AUTORIMESSA 19 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 19 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **12.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 139 – 140).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



➤ **AUTORIMESSA 20 – PIANO SEMINTERRATO LIBERA**

L'Autorimessa 20 – piano seminterrato è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, avente una superficie complessiva di circa **16.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 141 – 142).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it

[Handwritten signature and blue circular stamp]

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come l'immobile di vertenza, si compone di un unico lotto, segue :

IMMOBILI DI VERTENZA :

- ✓ **UNITA' 1) – PIANO TERRA INT. 1 – SCALA A** – utilizzata dalla Sig.ra Omissis ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lia 470, sub 1, cat A/2, vani 6, scala A, int. 1, piano T; rendita catastale € 666,23, adibita ad uso abitativo – formata da : *un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni; accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con vano scala, a Sud con Via Villa Bisignano, ad Ovest con trav. Via Villa Bisignano ed Est con stessa ditta; avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 110,10 mq; oltre ad una scala di 4,15 mq; in aggiunta ad un terrazzo di 10,05 mq; ed un lastrico solare di 270,00 mq;*
- ✓ **UNITA' 2) – PIANO TERRA INT. 2 – SCALA A** – utilizzata da Sig. Omissis ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lia 470, sub 21, cat A/2, vani 5,5, se A, int. 2, piano T; rendita catastale € 710,13, adibita ad uso abitativo – formata da : *una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni – accatastata in data 13.04.2006 – confinante a Nord con rampa garage, a Sud con vano scala, ad Ovest con trav. Via Villa Bisignano ed Est con stessa ditta; avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 122,25 mq; oltre ad una scala di 4,15 mq; in aggiunta ad un lastrico solare di 270,00 mq;*
- ✓ **UNITA' 3) – PIANO TERRA INT. 3 – SCALA B** – utilizzata dalla Sig.ra Omissis ed ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lia 470, sub 10, cat A/2, scala B, int. 3, piano T; rendita catastale € 610,71, adibita ad uso abitativo – formata da : *una cucina – soggiorno, due camere da letto ed un bagno, oltre agli spazi comuni; accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con proprietà aliena, a Sud con Vano scala, ad Ovest con stessa ditta ed Est con proprietà allinea; avente una superficie complessiva di circa 101,60 mq; oltre ad un balcone di 6,25 mq, ed una scala interna di 4,15 mq, ed un terrazzo di 51,80; un lastrico solare di 270,00 mq, ed un cortile di 125,00 mq;*
- ✓ **UNITA' 4) – PIANO PRIMO INT. 4 – SCALA A** – utilizzata dalla Sig.ra Omissis ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lia 470, sub 4, cat A/2, vani 6,5, scala A, int. 4, piano 1; rendita catastale € 839,24, adibita ad uso abitativo – formata da : *una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni – accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest ed Est con stessa ditta; tutti funzionali ed ameadati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 142,05 mq; oltre ad una scala di 10,85 mq; in aggiunta ad un balcone di 25,05 mq; ed lastrico solare di 270,00 mq;*
- ✓ **UNITA' 5) – PIANO SECONDO INT. 8 – SCALA B** – utilizzata dal Sig.ra Omissis ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lia 470, sub 15, cat A/2, vani 6,5, scala B, int. 8, pi 2; rendita catastale € 710,13, adibita ad uso abitativo – formata da : *una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni; accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con stessa ditta, a Sud con*

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

stessa ditta, ad Ovest con vano scala, ed Est con proprietà aliena; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 91,85 mq; oltre ad una scala di 10,10 mq; in aggiunta ad un balcone di 19,10 mq; ed lastrico solare di 270,00 mq; ed un cortile di 125mq;

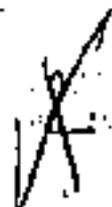
✓ **UNITA' 6) – PIANO TERZO E QUARTO INT. 7 – SCALA A** – utilizzata dal Sig.ri Omissis ubicata alla via Bisignano 45 – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 7, cat A/2, vani 12, scala A, int. 7 – piano 3° e 4°; rendita catastale € 1.549,37, adibita ad uso abitativo – formato al piano terzo – un soggiorno, un salone, una cucina, un bar ed un bagno; al piano quarto – da n°3 (tre) camere da letto matrimoniali, da uno studio e da n°2 (due) bagni e da due terrazzi – accatastate in data 01.01.1988 – confinante a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con trav. Privata via Bisignano, ad Ovest ed Est con stessa ditta; il cui piano terzo ha una superficie complessiva di circa 281,95 mq; oltre ad un balcone avente una superficie di circa 82,45 mq, ed un scala interna di 10,60 mq; il cui piano quarto ha una superficie complessiva di circa 199,40 mq; oltre ad un balcone avente una superficie di circa 87,76 mq, ed un scala interna di 8,35 mq, oltre ad un lastrico solare di 270,00 mq;

BOX OGGETTO DI VERTENZA :

- ✓ **AUTORIMESSA 1) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 24, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 97,40; avente una superficie complessiva di circa 26 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 2) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 25, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 59,29; avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 3) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 26, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 59,29; avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 4) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 27, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 46,58; avente una superficie complessiva di circa 12 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 5) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 28, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 50,82; avente una superficie complessiva di circa 13 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 6) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 29, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 67,76; avente una superficie complessiva di circa 11 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 7) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 30, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 80,46; avente una superficie complessiva di circa 11 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 8) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 31, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 152,46; avente una superficie complessiva di circa 28 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 9) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 32, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 80,46; avente una superficie complessiva di circa 21 mq; accatastate in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 10) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 33, cat C/6, pl SI; rendita catastale € 63,52; avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastate in data 07.04.2006;

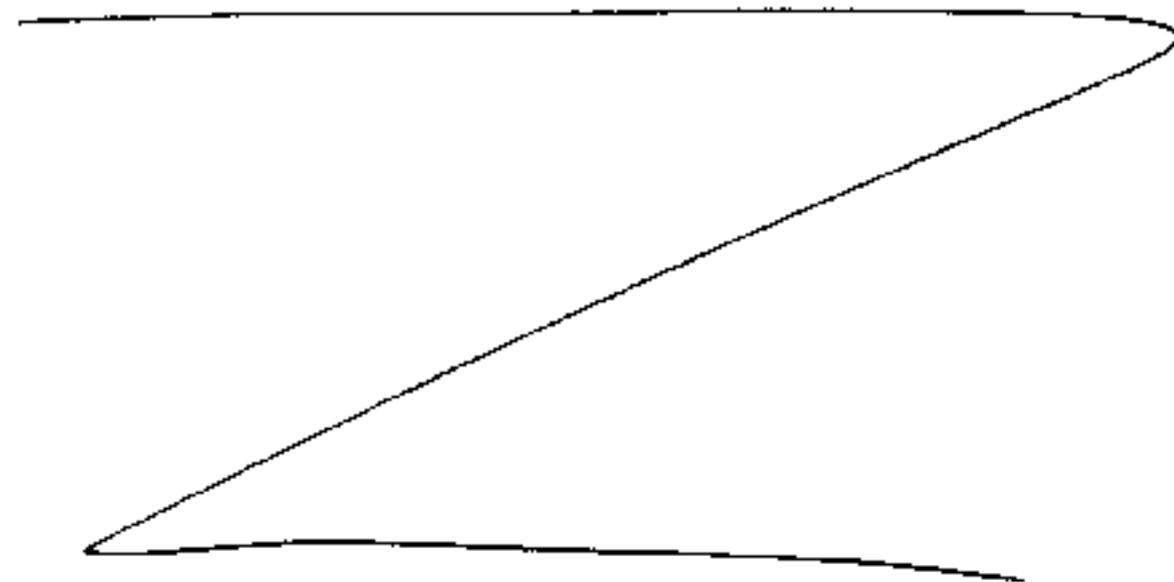
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & Fax 081.506.2018 - E-Mail: pimerzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

- ✓ **AUTORIMESSA 11) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 34, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 97,40 avente una superficie complessiva di circa 24 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 12) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 35, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 13) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 36, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 14 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 14) – PIANO SEMINTERRATO** – , riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 37, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 71,99 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 15) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 38, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 16) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 39, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 76,23 avente una superficie complessiva di circa 20 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 17) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 40, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 18) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 41, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 63,52 avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 19) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 42, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12 mq; accatastato in data 07.04.2006;
- ✓ **AUTORIMESSA 20) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 43, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 59,29 avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastato in data 07.04.2006;

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO**Via Giuglianetto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it

Inoltre l'edilizia di vertenza, è censita alla **Sez. BAR foglio 10 particella 470**, e come di seguito si riportano i riferimenti catastali delle unità di interesse, segue :

IMMOBILI DI VERTENZA :

Sez.	FG.	P.LLA	S.	INTEST.	CT	CL	CONS.	RENDITA
BAR	10	470	1		A/2	4	6 vani	€ 666,23
BAR	10	470	21		A/2	5	5,5 vani	€ 710,13
BAR	10	470	10		A/2	4	5,5 vani	€ 610,71
BAR	10	470	4		A/2	5	6,5 vani	€ 839,24
BAR	10	470	15		A/2	5	5,5 vani	€ 710,13
BAR	10	470	7		A/2	5	12 vani	€ 1.549,37

BOX DI VERTENZA :

Sez.	FG.	P.LLA	S.	INTEST.	CT	CL	CONS.	RENDITA
BAR	10	470	24		C/6	5	23 mq	€ 97,40
BAR	10	470	25		C/6	5	14 mq	€ 59,20
BAR	10	470	26		C/6	5	14 mq	€ 59,20
BAR	10	470	27		C/6	5	11 mq	€ 46,58
BAR	10	470	28		C/6	5	12 mq	€ 50,82

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

BAR	10	470	29		C/6	5	16 mq	€ 67,76
BAR	10	470	30		C/6	5	19 mq	€ 80,46
BAR	10	470	31		C/6	5	36 mq	€ 152,46
BAR	10	470	32		C/6	5	19 mq	€ 80,46
BAR	10	470	33		C/6	5	15 mq	€ 63,52
BAR	10	470	34		C/6	5	23 mq	€ 97,40
BAR	10	470	35		C/6	5	13 mq	€ 55,05
BAR	10	470	36	Omissis	C/6	5	13 mq	€ 55,05
BAR	10	470	37		C/6	5	17 mq	€ 71,99
BAR	10	470	38		C/6	5	16 mq	€ 67,76
BAR	10	470	39		C/6	5	18 mq	€ 76,23
BAR	10	470	40		C/6	5	16 mq	€ 67,76
BAR	10	470	41		C/6	5	15 mq	€ 63,52
BAR	10	470	42		C/6	5	11 mq	€ 46,58
BAR	10	470	43		C/6	5	14 mq	€ 59,29

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the name 'VINCENZO PALMA' and the title 'CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO'. The text is partially obscured by the signature.

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dalla documentazione reperita presso la conservatoria, si rinviene come l'unità di vertenza, ubicata in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO A BARRA**, censito in catasto urbano censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 21 – 10 – 4 – 15 – 7 (abitazioni), sub. 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 (box), sia stata caratterizzata dai seguenti trasferimenti rinvenuti ed *allegati*, in conformità alla relazione notarile, di seguito elencati, segue :

➤ **RICERCHE ATTI DI COMPRAVENDITA NEL VENTENNIO :**

1) **Certificato di Denunciata Successione**, trascritta ai nn. /// in data 31 marzo 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Napoli, a favore di

Omissis

avente come oggetto gli immobili

situati a Napoli in via Villa Bisignano V traversa n° 6 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

2) **Dichiarazione di Successione** n. /// vol. /// registrata in data 1.06.1999, trascritta a Napoli il 1 in data 15.01.2009 all'art. /// successivamente rettificata con Dichiarazione di Successione n. /// vol. /// trascritta Napoli 1 il 09.02.2009 all'art. /// e con Dichiarazione di Successione modificativa n. /// vol. /// trascritta a Napoli 1 il 10.02.2009 all'art. /// accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 1 il 18.03.2009 all'art. ///

In merito alle suddette trascrizioni si precisa quanto segue:

✓ Nella nota di trascrizione in data 15.01.2009 art.2270 risultano compresi gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sezione Urbana BAR, foglio 10, mappale 470 subb. 1,3,4,5,7,10,11,14,15,18,21 et 20 e risultano erroneamente indicate le quote di comproprietà a favore degli eredi (Omissis per 50/300, Omissis per 100/1200, Omissis per 100/1200, Omissis 100/1200 e Omissis per 100/1200), e contro il de cuius (Omissis per 50/100);

✓ Nella nota di trascrizione in data 09.02.2009 art. /// risultano compresi gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sezione Urbana BAR, foglio 10, mappale 470 subb. 1,4,7,10,11,18,21 et 20 e risultano erroneamente indicate le quote di comproprietà a favore degli eredi (Omissis per 50/300, Omissis per 100/1200, Omissis per 100/1200 e Omissis per 100/1200), e del de cuius (Omissis per 50/100);

✓ Nella nota di trascrizione in data 10.02.2009 art. /// risultano compresi gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sezione Urbana BAR, foglio 10, mappale 470 subb. 1,4,7,10,15,18,21 et 20 e risultano erroneamente indicate le quote di comproprietà a favore degli eredi (Omissis per 50/300, Omissis per 100/1200, Omissis per 100/1200 e Omissis per 100/1200), e del de cuius (Omissis per 50/100);

Si precisa altresì che nella nota di trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità del 18.03.2009 art. /// sono state correttamente indicate le quote di comproprietà a favore dei signori

Omissis pari a 2/12 (due dodicesimi) ciascuno ed a favore della signora Omissis per la restante quota di 1/3 (un terzo) e contro il de cuius signor Omissis per l'intero.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



➤ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PREGIUDIZIEVOLI :**

➤ **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. 5512, contro le società **Omissis** e quali debitori non datori di ipoteca – e contro i signori **Omissis** – quali terzi

datori di ipoteca e a favore di **Omissis** per la somma di euro 600.000,00 derivante da atto di costituzione di garanzia per debiti scaduti di originari euro 32.000,00 a ministero Notaio **Omissis** di Portici (NA) in data 23.07.2009 rep. /// gravante gli immobili suddescritti identificati con i subb. Dal 24 al 43 compresi, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori **Omissis** e **Omissis** per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora **Omissis** per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. /// contro i signori **Omissis**

Omissis e a favore della signora domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locato, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio **Omissis** di San Giorgio a Cremano (NA) in data 27.07.2009 rep. /// avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il sub. 4, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori **Omissis** per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora **Omissis** per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. /// contro i signori **Omissis**

Omissis e a favore della signora domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locato, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio **Omissis** di San Giorgio a Cremano (NA) in data 27.07.2009 rep. /// avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il sub. 21, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori **Omissis** per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno il luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora **Omissis** per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 03.08.2009 all'art. /// contro i signori **Omissis**

Omissis e a favore della signora domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locato, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio **Omissis** di San Giorgio a

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 - G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Cremano (NA) In data 27.07.2009 rep. /// avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificata con il sub. 7, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori

Omissis per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

> **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 24.12.2009 all'art. /// contro i signori Omissis

e a favore di

dall'Avv. domicilio ipotecario eletto presso lo studio in Reggio Emilia Via Guido da Castello n. 6, per la somma di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Reggio nell'Emilia in data 10.12.2009 rep. gravante gli immobili suddescritti identificati con i subb. Dal 24 al 43 compresi, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori

Omissis per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

> **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 22.01.2010 all'art. 337 contro i signori Omissis

e a favore di Omissis

per la somma di euro 950.000,00 (novecentocinquantomila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Reggio nell'Emilia in data 18.12.2009 rep. /// gravante gli immobili suddescritti identificati con i subb. Dal 24 al 43 compresi, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori Omissis

Omissis per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi) ed a favore per la complessiva quota di 11/12 (undici dodicesimi);

> **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 13.07.2010 all'art. /// contro i signori Omissis

e a favore di Omissis

derivante da domanda giudiziale unicamente l'accertamento simulazione atti dinanzi al Tribunale di Napoli in data 07.04.2010 rep. /// avente ad oggetto le suddescritte unità immobiliari distinte con i subb. 4,21 et 7, precisandosi che nel quadro D nella nota di trascrizione è indicato che la domanda giudiziale ha ad oggetto le seguenti conclusioni: accertare e dichiarare che gli atti di locazione ultranovennale per Notar Omissis del 27.07.2009 rep. /// e racc. /// rep. /// e rac. /// rep. /// e rac. /// sono simulati e/o in ogni caso revocabili ex art. 2901 cc, in quanto posti in essere al solo fine di creare una apparenza fittizia di diritto ed in chiaro pregiudizio delle ragioni di credito della banca;

> **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 15.02.2011 all'art. /// contro la signora Omissis e a favore di Omissis

in data 29.01.2011 rep. /// gravante la comproprietà in ragione 1/12

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianella n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

un dodicesimo) alla medesima spettante su tutte le unità immobiliari suddescritte, precisandosi che nel quadro B della relativa nota di iscrizione non è stata inserita la Sezione Urbana "BAR";

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno **01.03.2011** all'art. /// contro i signori **Omissis**

e a favore di **Omissis**

per la somma di euro 950.000,00

(novecentocinquantamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli in data **18.12.2009** rep. /// gravante tutte le unità immobiliari suddescritte, precisandosi che dal quadro "D" di detta nota risulta che l'iscrizione è in estensione rispetto all'ipoteca giudiziale del

22.01.2010 art. /// – sopraccitata – in quanto è stato aggiunto il soggetto contro **Omissis**

ed è stata aggiunta una seconda unità negoziale. Si precisa altresì che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro

Omissis

per

1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora

Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno **12.07.2011** all'art. /// contro i signori **Omissis**

e a favore di **Omissis**

per la somma di euro 430.000,00

(quattrocentotrentamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Civile di Reggio nell'Emilia in data **10.12.2009** rep. gravante gli immobili suddescritti identificati con i

subb. 1,4,7,10,15 et 21, precisandosi nel quadro "D" di detta nota che detta iscrizione è in estensione rispetto all'ipoteca giudiziale del **24.12.2009** art. – sopra citata – in quanto è stata

aggiunta l'unità negoziale di cui al quadro B della nota stessa. Si precisa altresì che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro

Omissis

per

1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora

Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno **27.03.2012** all'art. /// contro la signora **Omissis** e a favore di **Omissis**

domicilio ipotecario eletto a Napoli Via Roberto Bracco n. 20, per la somma di euro 543.959,40, gravante la comproprietà in ragione di 1/6 (un sesto) spettante alla signora **Omissis** sugli immobili suddescritti identificati con i subb. 10,15,21,1,4,7 et 31;

➤ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno **30.07.2012** all'art. /// contro i signori **Omissis**

e a favore di **Omissis**

avente ad oggetto le unità immobiliari suddescritte distinte con i subb. 4,7 et 21, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro

Omissis

per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno

in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora

Omissis

per 8/12 (otto

dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli il giorno 28.11.2012 all'art.22024 contro la signora _____ e a favore di _____ avente ad oggetto la comproprietà in ragione di 1/12 (un dodicesimo) alla medesima spettante su tutte le unità immobiliare suddescritte, precisandosi che nel quadro "B" della relativa nota di trascrizione non è stata inserita la Sezione Urbana "BAR";

➤ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli il giorno 23.07.2013 all'art. 17428 contro i signori _____ e a favore di _____ domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. _____ precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro _____ per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora _____ per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli il giorno 21.07.2015 all'art. _____ contro i signori _____ – per la quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno – e _____ – per la restante quota di 4/12 – e a favore di _____

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Dica, in particolare, anche mediante controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, nonché presso i pubblici uffici, ha rinvenuto la **conformità della relazione notarile e dai documenti ipotecari e catastali.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.505.2018 - E-Mail:pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1) QUESITO : <<Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con : i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c>>

L'istruttoria della documentazione deposta ha rinvenuto come l'Atto di Pignoramento Immobiliare Unicredit datato 03.05.2012, interessano le immobiliare ubicata in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO A BARRA, censito in catasto urbano censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 21 – 10 – 4 – 15 – 7 (abitazioni), sub. 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 (box), e come a tale data gli immobili di vertenza, siano stati trasferiti alle parti debentrici : 1) Omissis

2) Omissis

3) Omissis

4) Omissis

5) Omissis

mediante **Certificato di Denunciata Successione**, trascritta ai nn. in data 31 marzo 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Napoli, a favore di Omissis

avente come oggetto gli immobili situati a Napoli in via Villa Bisignano V traversa n° 6 : abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20).

L'edilizia di vertenza, è censita alla foglio 10 particella 470, per la quale si riportano i la cronistoria dei riferimenti catastali, segue :

UNITA' 1) FG 10 P.LLA 470 SUB. 1									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	1	Omissis	A/2	4	6 vani	€666,23	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	1	Omissis	A/2	4	6 vani	€666,23	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	1	Omissis	A/2	4	6 vani	€666,23	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	1	Omissis	A/2	4	6 vani	€666,23	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	1	Omissis	A/2	4	6 vani	€666,23	Diritti e Oneri : Omissis

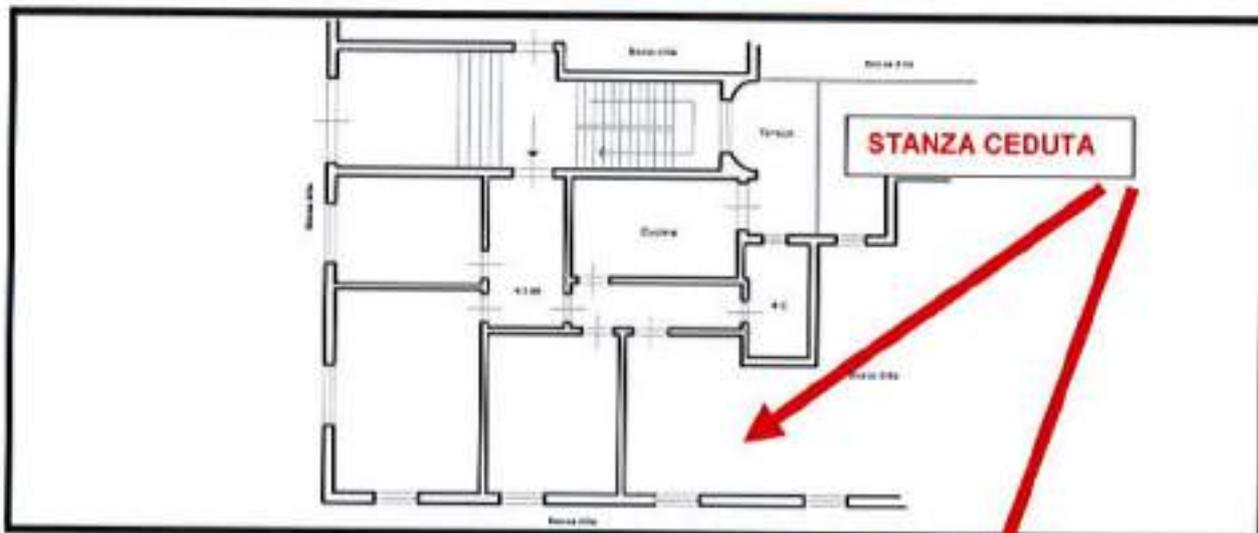
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 091.505.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

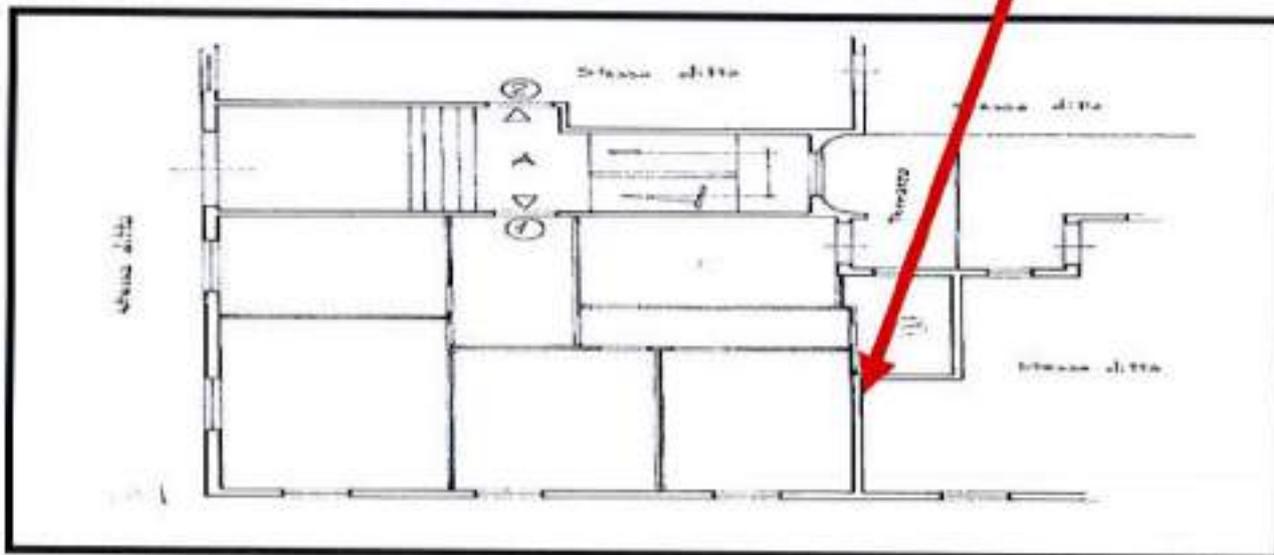


Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando l'assenza di una stanza, segue :

- UNITA' 1 – PIANO TERRA INT. 1 – RILIEVO ESISTENTE



- UNITA' 1 – PIANO TERRA INT. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

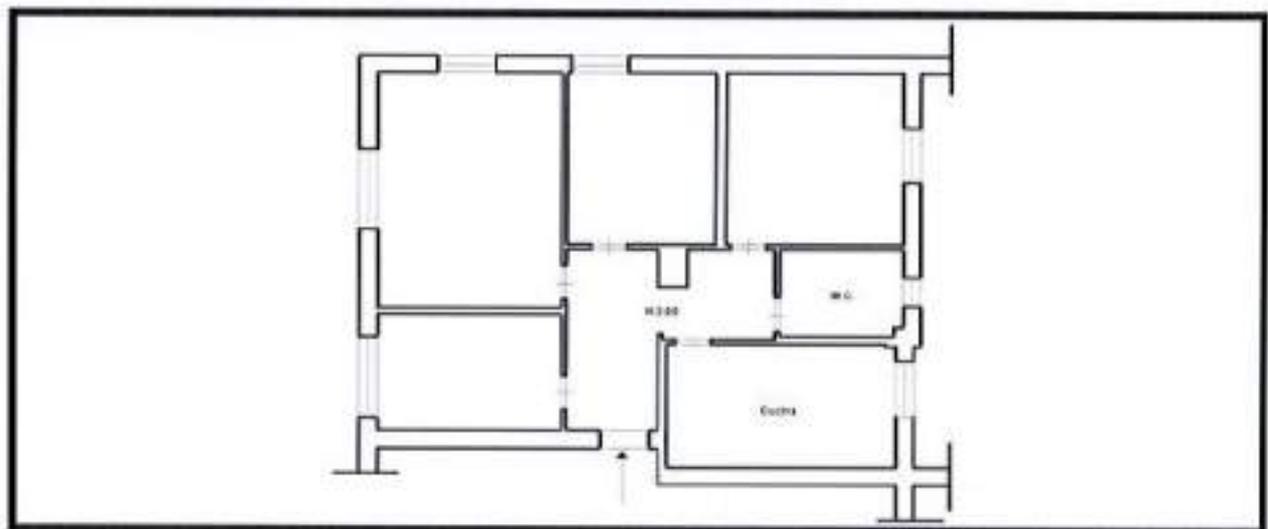
Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



UNITA' 2) FG 10 P.LLA 470 SUB. 21									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	21	Omissis	A/2	5	5,5 v.	€710,13	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	21	Omissis	A/2	5	5,5 v.	€710,13	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	21	Omissis	A/2	5	5,5 v.	€710,13	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	21	Omissis	A/2	5	5,5 v.	€710,13	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	21	Omissis	A/2	5	5,5 v.	€710,13	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando la conformità e la congruenza catastale, segue :

• **UNITA' 2 – PIANO TERRA INT. 2 – RILIEVO ESISTENTE**

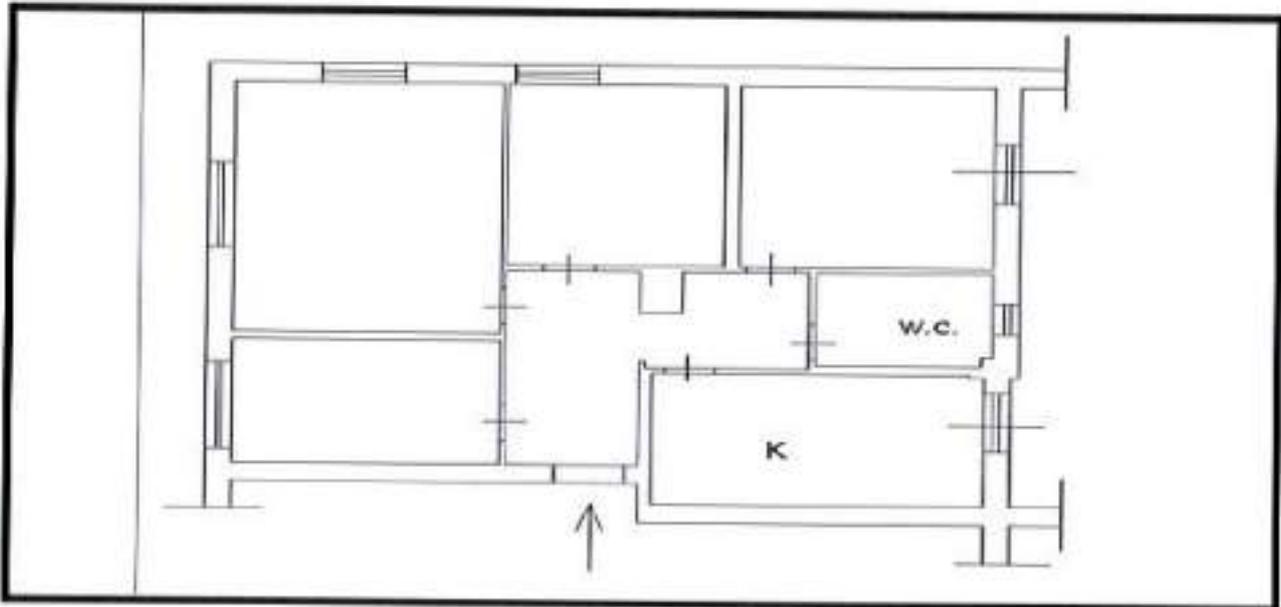


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



• **UNITA' 2 – PIANO TERRA INT. 2 – PLAN. CATASTALE**



UNITA' 3) FG 10 P.LLA 470 SUB. 10									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	10	Omissis	A/2	4	5,5 v.	€610,71	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	10	Omissis	A/2	4	5,5 v.	€610,71	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	10	Omissis	A/2	4	5,5 v.	€610,71	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	10	Omissis	A/2	4	5,5 v.	€610,71	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	10	Omissis	A/2	4	5,5 v.	€610,71	Diritti e Oneri: Omissis

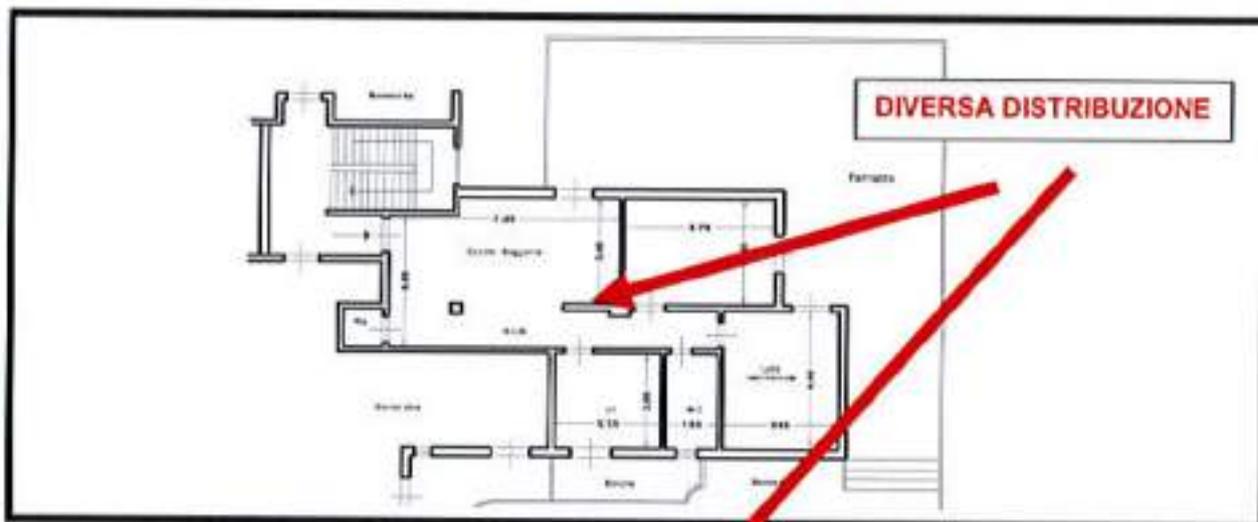
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it

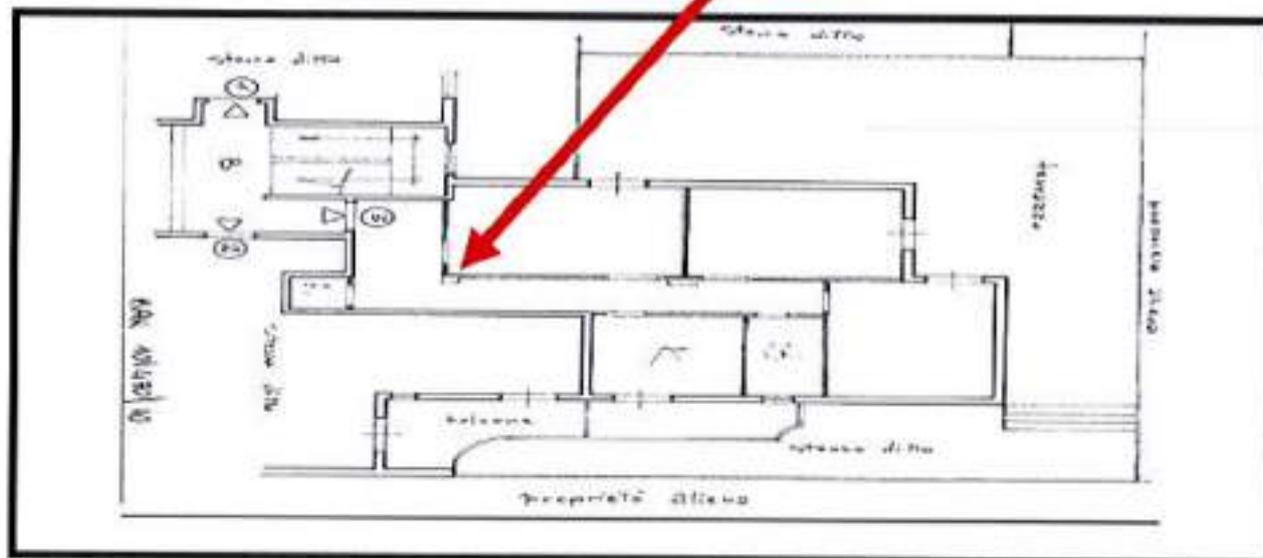


Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando una diversa distribuzione degli spazi, segue :

- **UNITA' 3 – PIANO TERRA INT. 3 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 3 – PIANO TERRA INT. 3 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

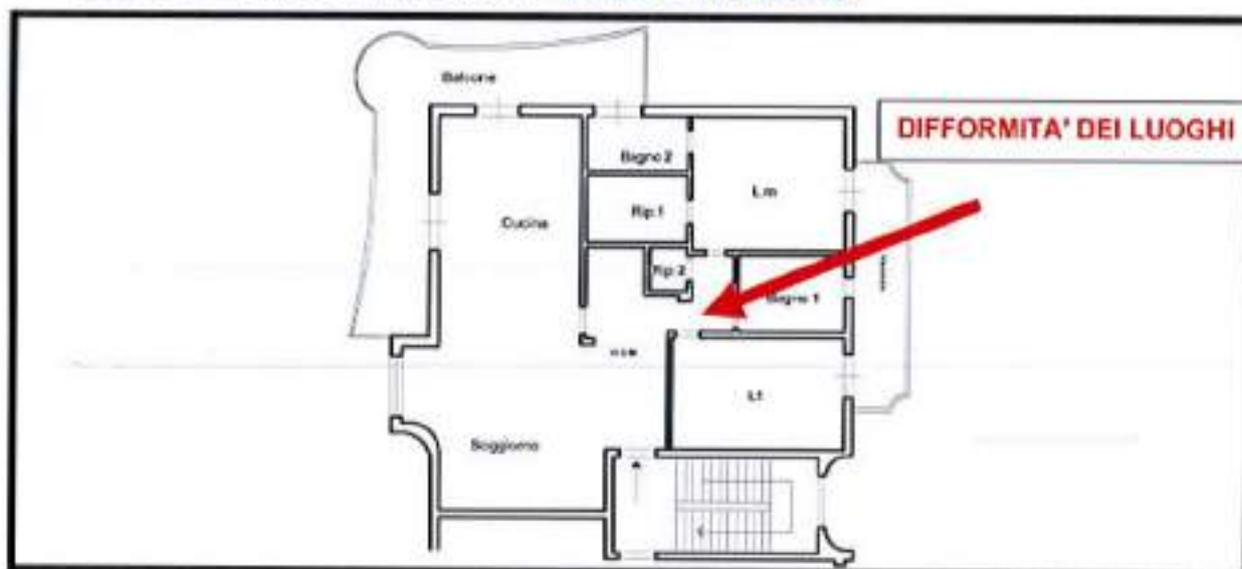
Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenco@libero.it



UNITA' 4) FG 10 P.LLA 470 SUB. 4									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	4	Omissis	A/2	5	6,5 v.	€839,24	Inserimento in visura dati di superficie del 09.11.2015
BAR	10	470	4	Omissis	A/2	5	6,5 v.	€839,24	Variazione toponomastica del 22.10.2015
BAR	10	470	4	Omissis	A/2	5	6,5 v.	€839,24	Variazione del quadro tariffario datato 01.01.1992
BAR	10	470	4	Omissis	A/2	5	6,5 v.	€839,24	Impianto meccanografico del 30.06.1987
BAR	10	470	4	Omissis	A/2	5	6,5 v.	€839,24	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando una difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni, segue :

• **UNITA' 4 – PIANO PRIMO INT. 4 – RILIEVO ESISTENTE**

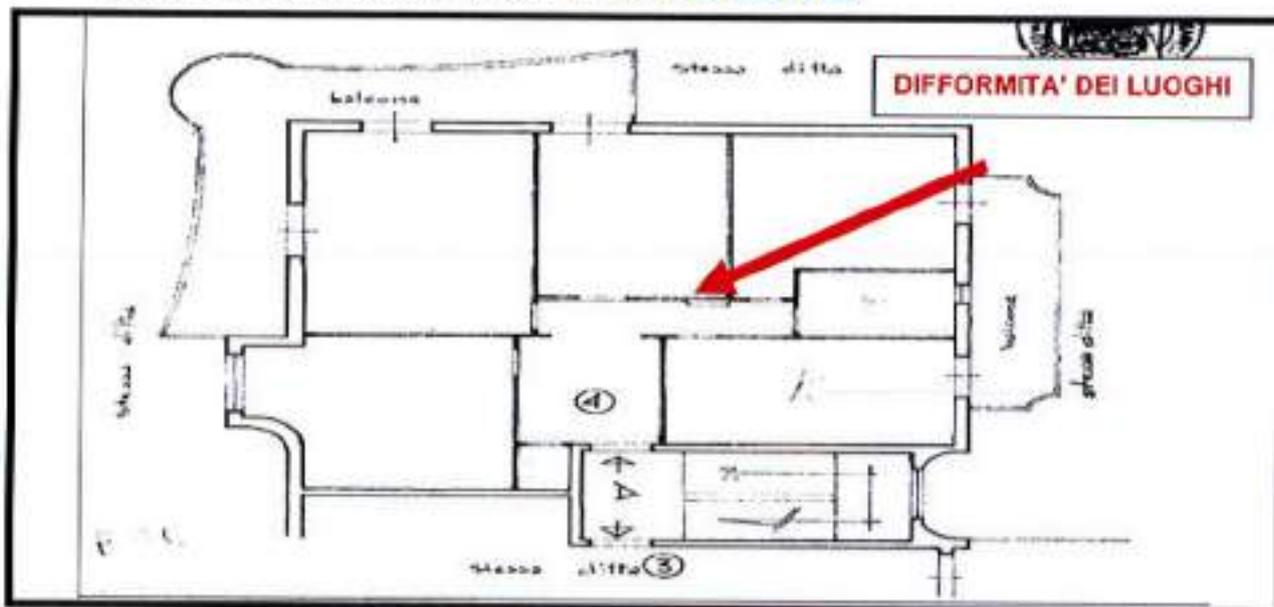


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



• **UNITA' 4 – PIANO PRIMO INT. 4 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

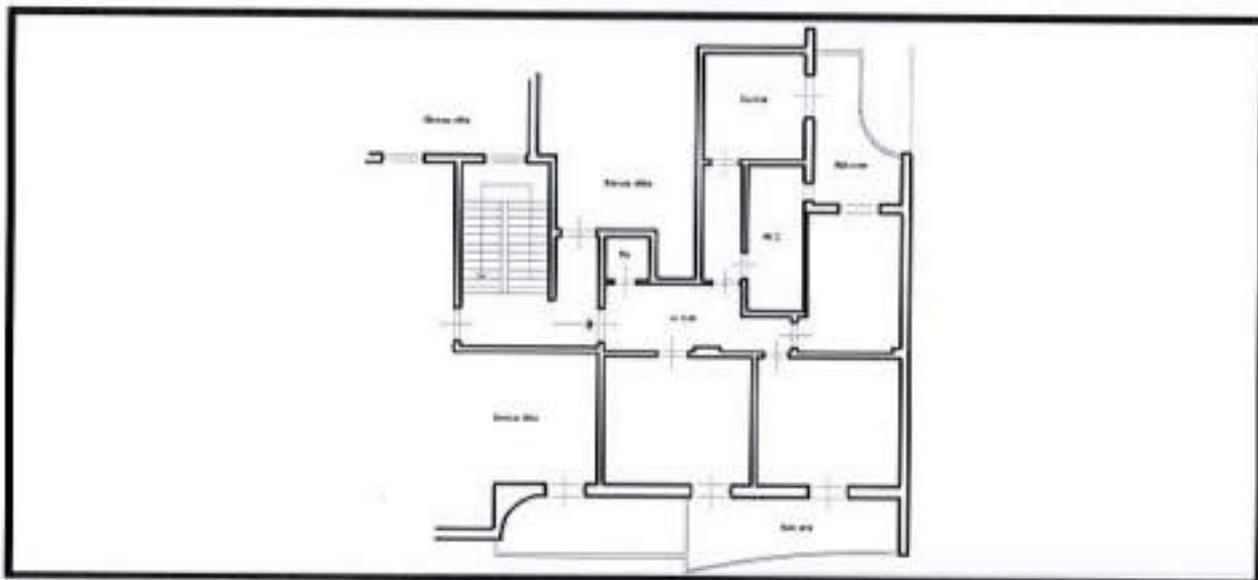
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



UNITA' 5) FG 10 P.LLA 470 SUB. 15									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	15	Omissis	A/2	5	5,5 v	€710,13	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	15	Omissis	A/2	5	5,5 v	€710,13	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	15	Omissis	A/2	5	5,5 v	€710,13	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	15	Omissis	A/2	5	5,5 v	€710,13	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	15	Omissis	A/2	5	5,5 v	€710,13	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando la conformità e la congruenza catastale, segue :

• UNITA' 5 – PIANO SECONDO INT. 8 – RILIEVO ESISTENTE

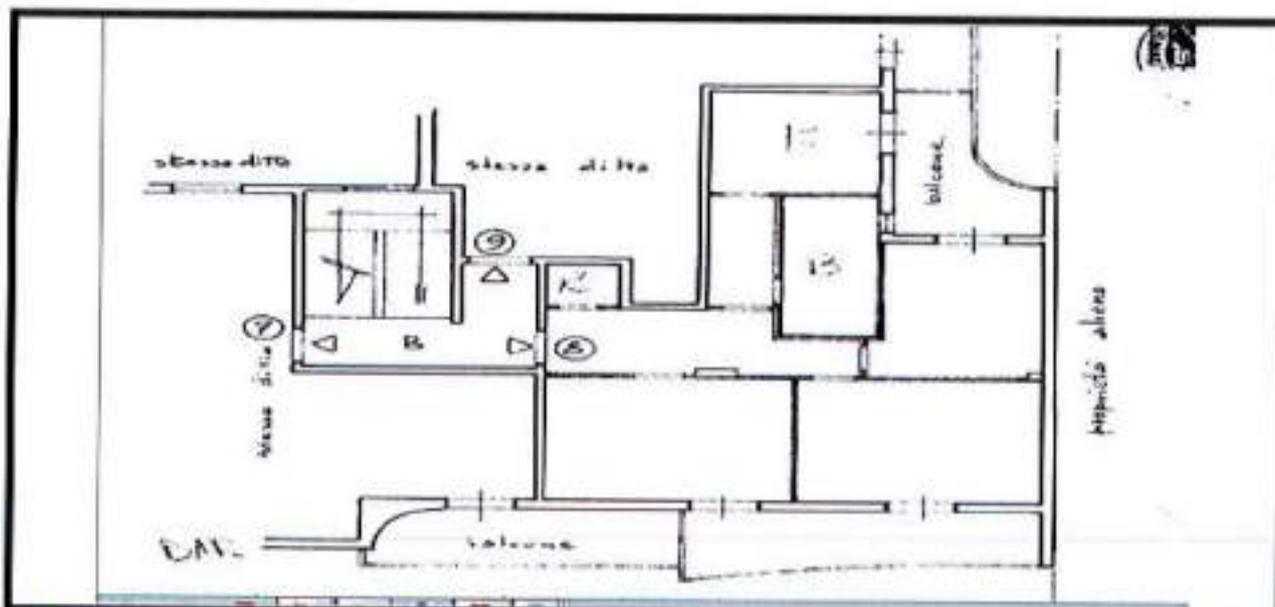


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianisillo n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



• **UNITA' 5 – PIANO SECONDO INT. 8 – PLAN. CATASTALE**



UNITA' 6) FG 10 P.LLA 470 SUB. 7

Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	7	Omissis	A/2	5	12 v	€1.549,37	Var. agg. planimetrico del 31.08.2016
BAR	10	470	7	Omissis	A/2	5	12 v	€1.549,37	Variazione toponomastica del 22.10.2015
BAR	10	470	7	Omissis	A/2	5	12 v	€1.549,37	Variazione del quadro tariffario datato 01.01.1992
BAR	10	470	7	Omissis	A/2	5	12 v	€1.549,37	Impianto meccanografico del 30.06.1987
BAR	10	470	7	Omissis	A/2	5	12 v	€1.549,37	Ampliamento del 18.12.1985
BAR	10	470	7	Omissis	A/2	5	12 v	€1.549,37	Dritti e Usi: Omissis

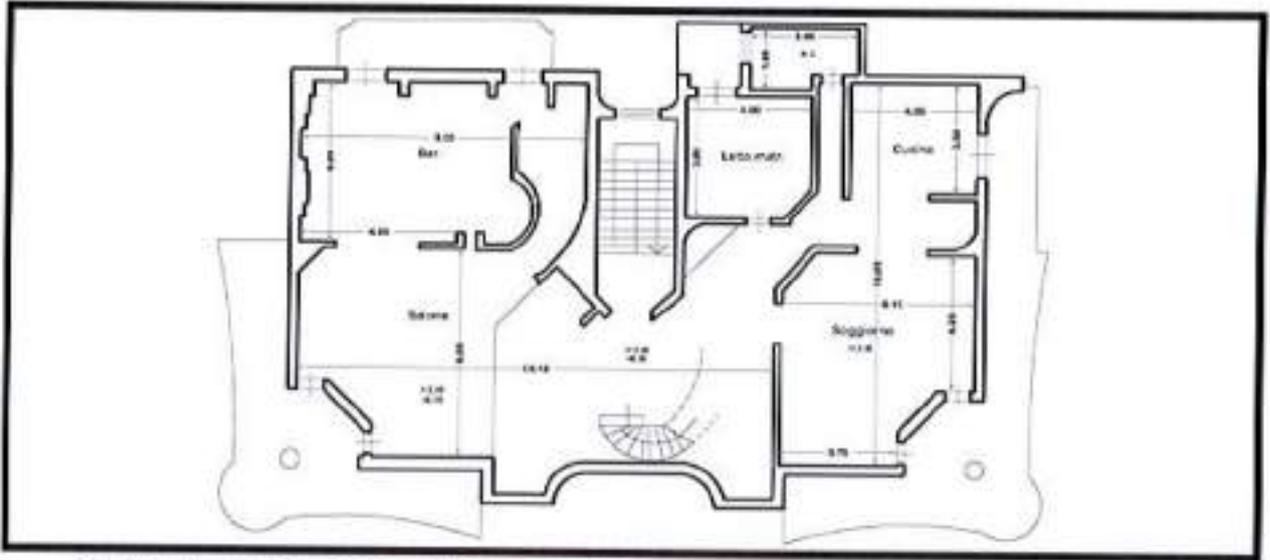
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

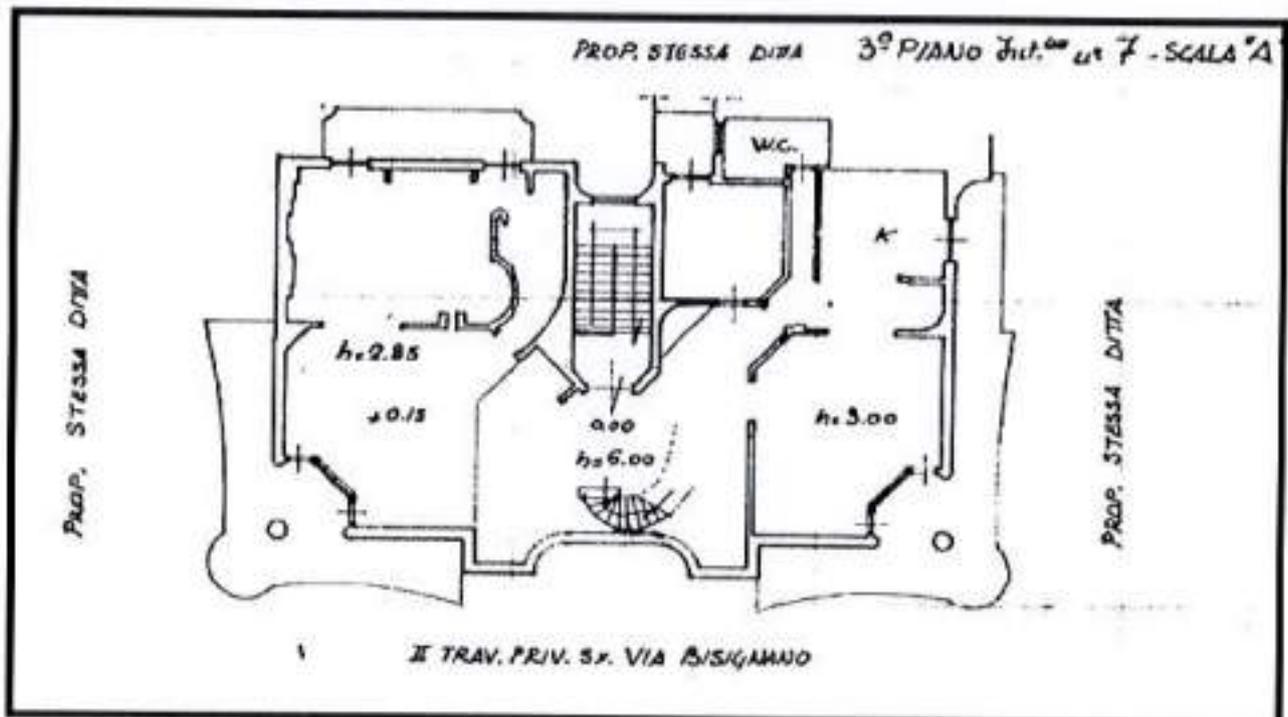


Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando la conformità e la congruenza catastale, segue :

• **UNITA' 6 – PIANO TERZO INT. 7 – RILIEVO ESISTENTE**



• **UNITA' 6 – PIANO TERZO INT. 7 – PLAN. CATASTALE**



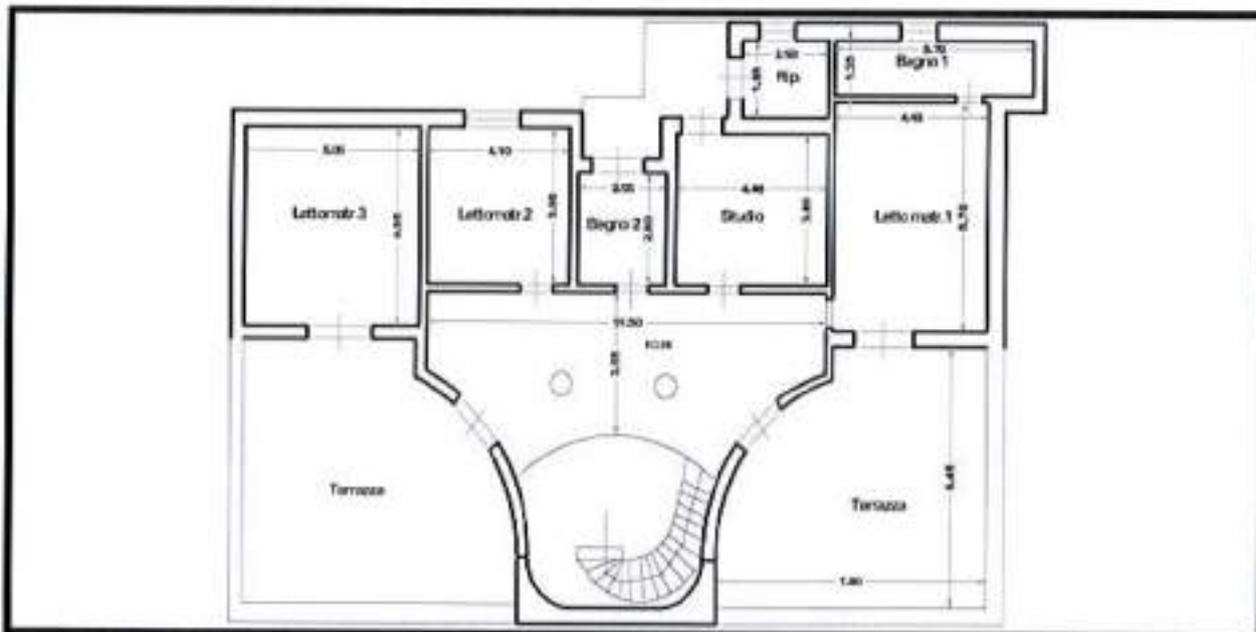
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

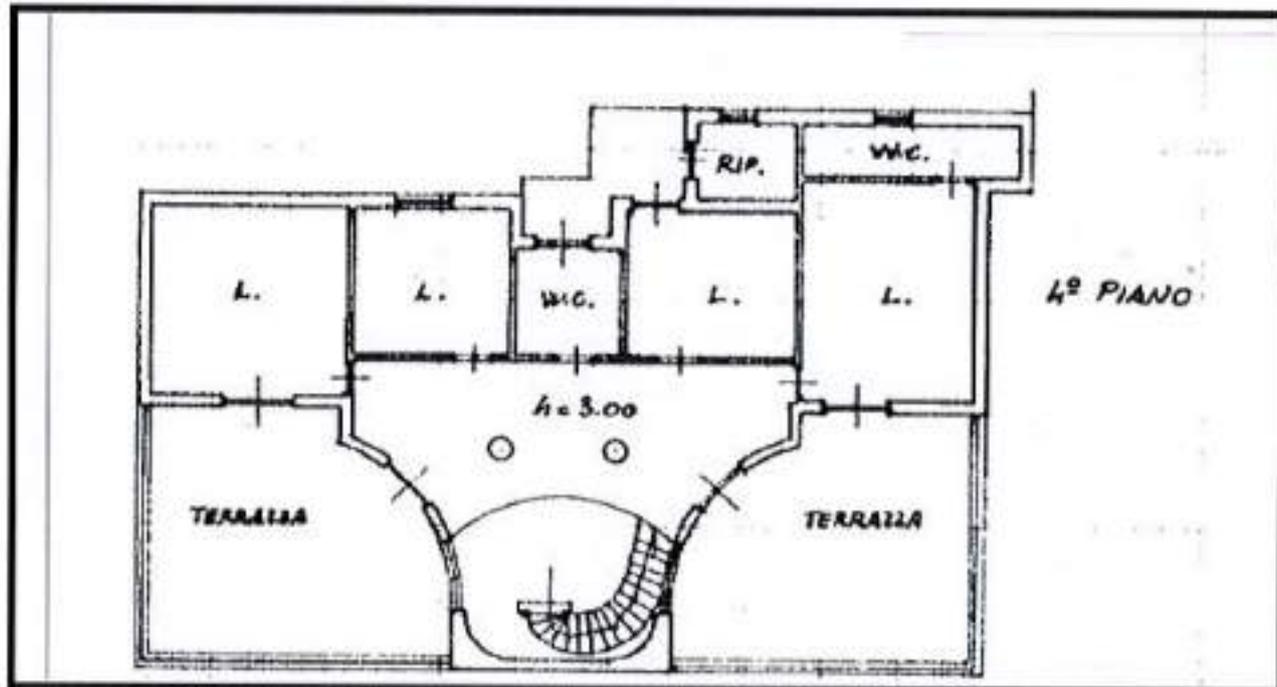
NOTA DEL
PALMA VINCENZO
DESCRIZIONE
PROF. PALMA
PROF. CICCARELLI
COM. 4309

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

- **UNITA' 6 – PIANO QUARTO INT. 7 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 6 – PIANO QUARTO INT. 7 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

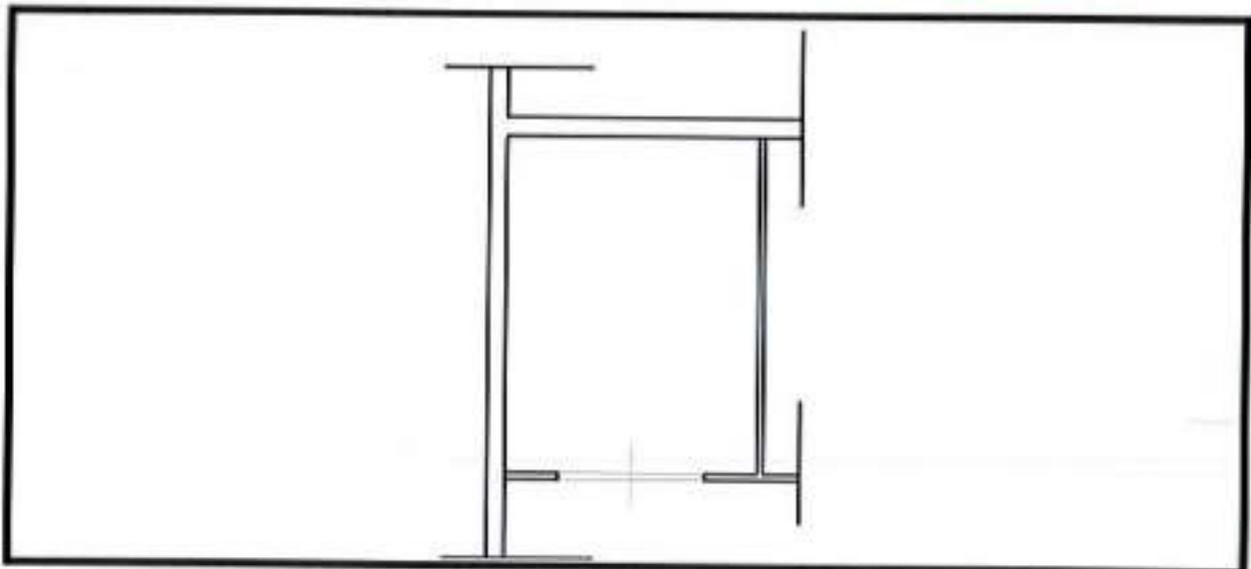
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 091.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it

Stampa blu con firma e dati professionali:
 PALMA VINCENZO
 C.T.U. (CANTIERE)
 P. 14909

AUTORIMESSA 1) FG 10 P.LLA 470 SUB. 24									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	24	Omissis	C/6	5	23 mq	€ 97,40	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	24	Omissis	C/6	5	23 mq	€ 97,40	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	24	Omissis	C/6	5	23 mq	€ 97,40	Variazione nel classamento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 1 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 24 – RILIEVO ESISTENTE**

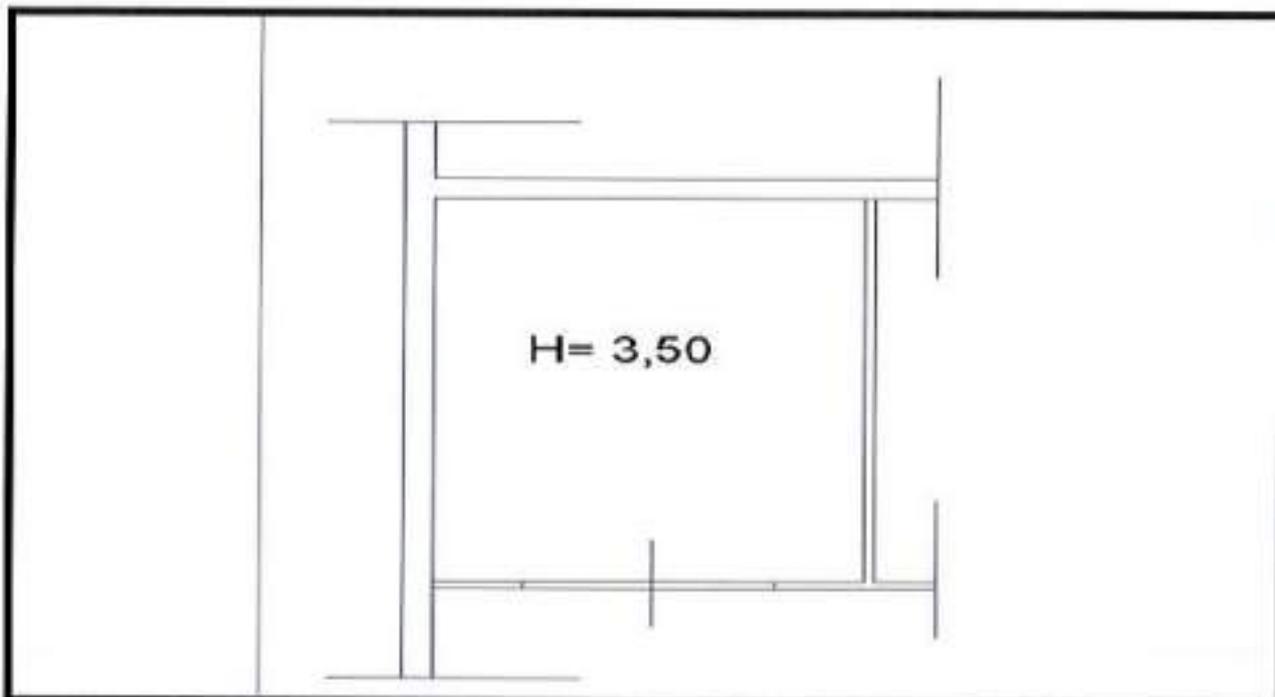


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palma@libero.it



- **AUTORIMESSA 1 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 24 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

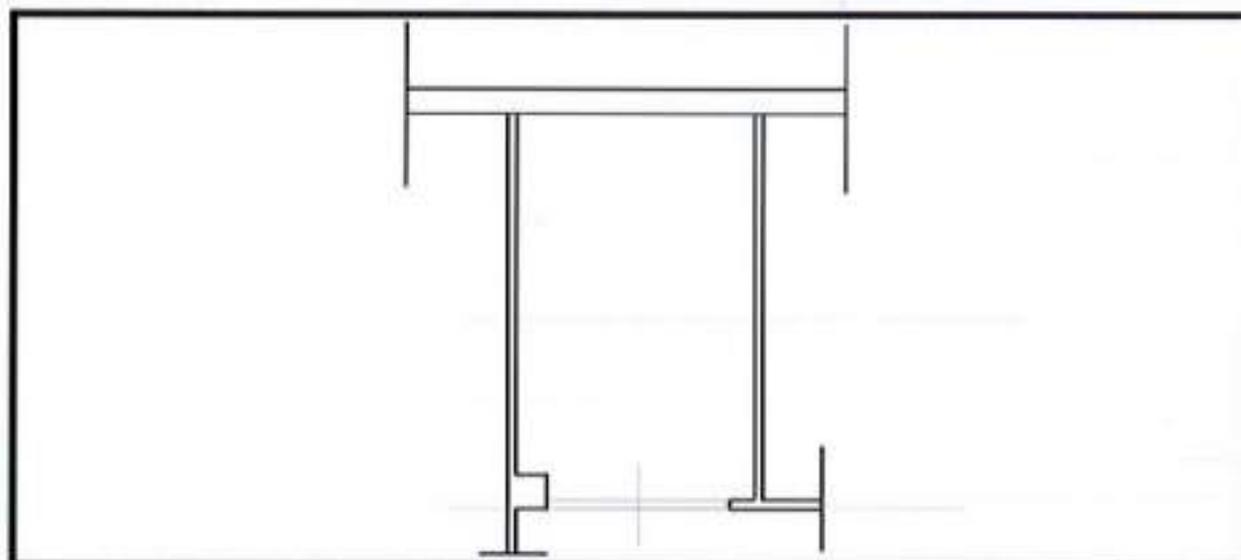
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 2) FG 10 P.LLA 470 SUB. 25									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	25	Omissis	C/6	5	14 mq	€ 59,20	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	25	Omissis	C/6	5	14 mq	€ 59,20	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	25	Omissis	C/6	5	14 mq	€ 59,20	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Dritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 2 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 25 – RILIEVO ESISTENTE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

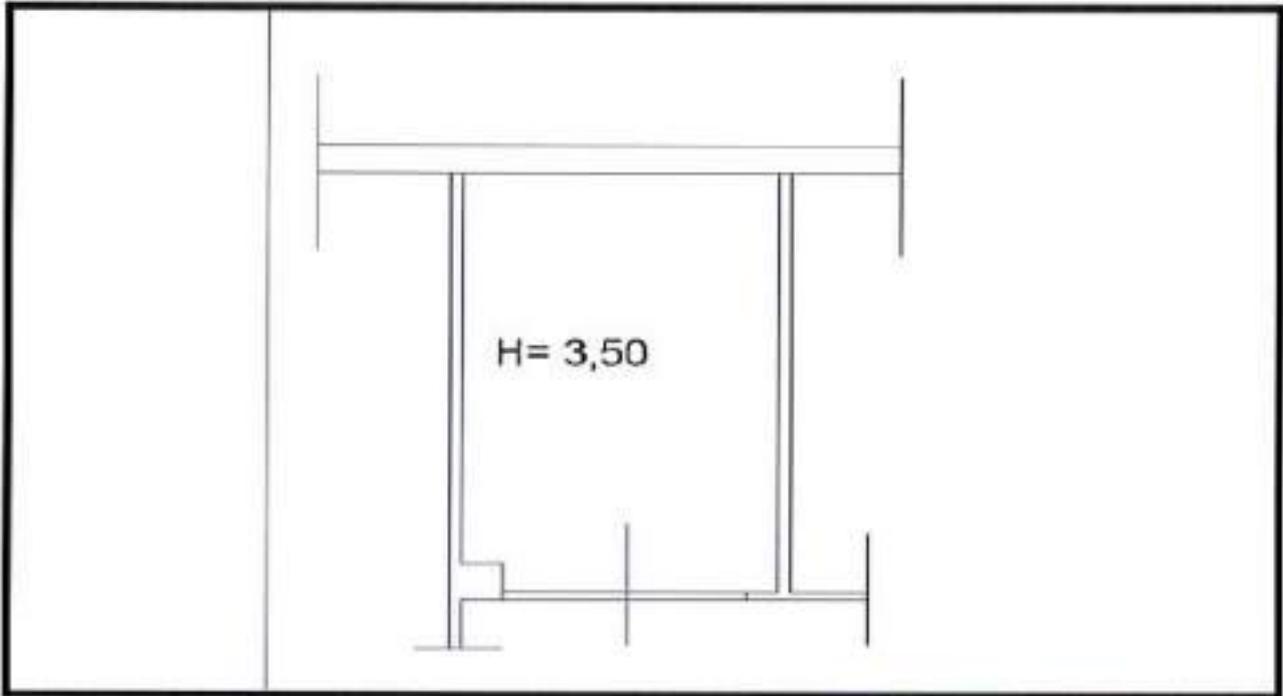
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- **AUTORIMESSA 2 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 25 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

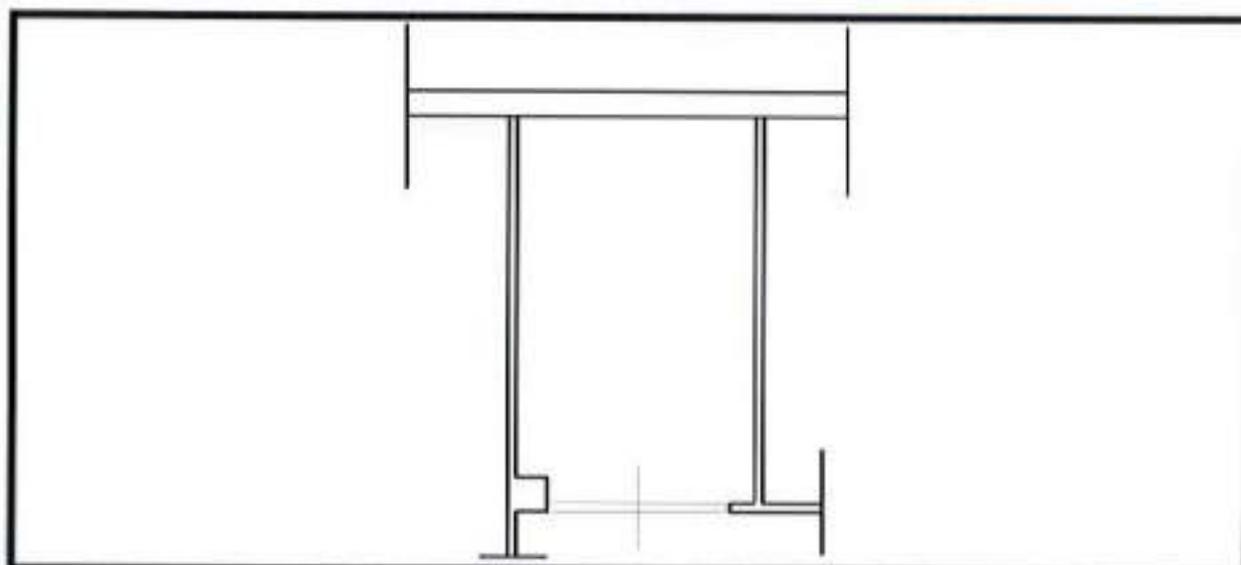
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

Stampa blu con firma e dati personali:
PALMA VINCENZO
INGEGNERE
PROF. S. NALK
1903

AUTORIMESSA 3) FG 10 P.LLA 470 SUB. 26									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	26		C/6	5	14 mq	€ 59,20	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	26		C/6	5	14 mq	€ 59,20	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	26		C/6	5	14 mq	€ 59,20	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20		C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20		C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20		C/6	5	685mq	€2.900,94	Dritti e Oneri :

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 3 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 26 – RILIEVO ESISTENTE**

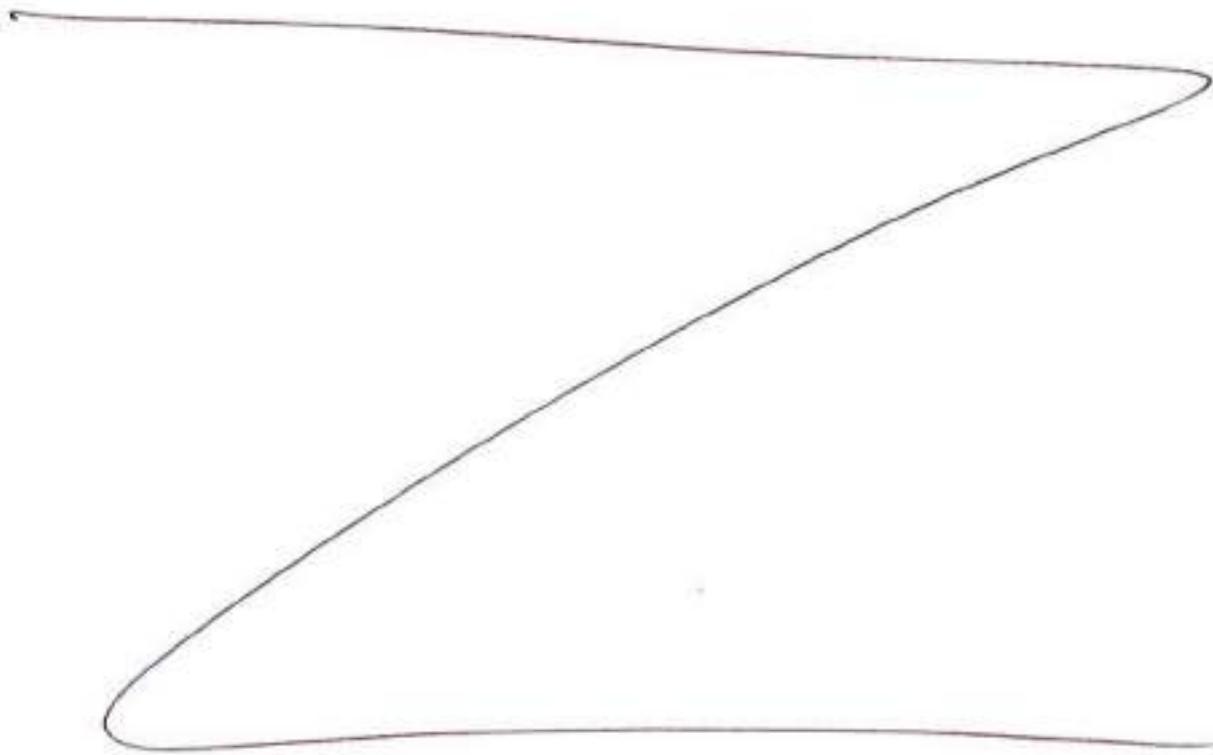
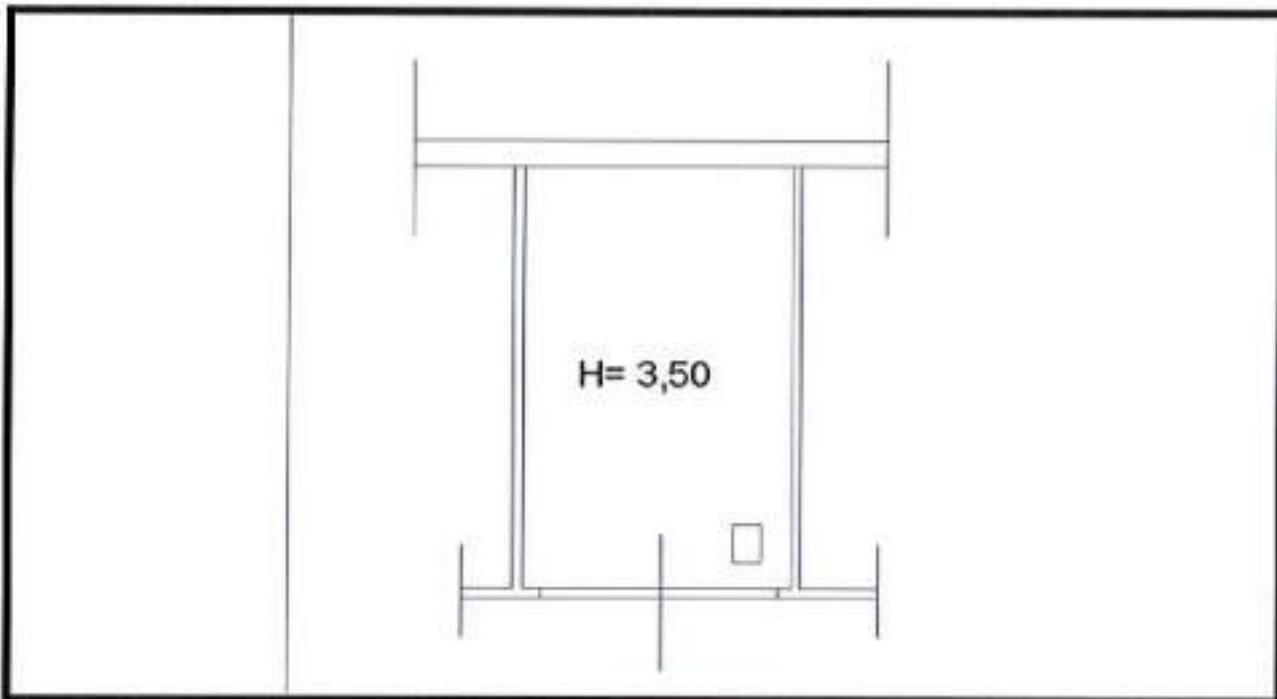


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it.



- **AUTORIMESSA 3 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 26 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

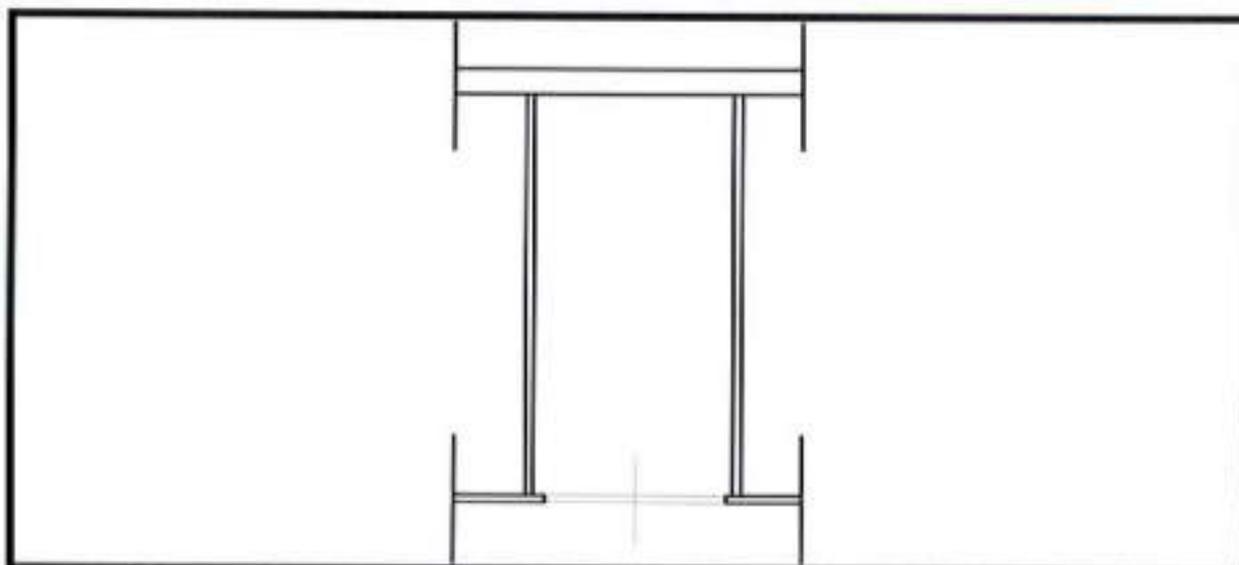
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



AUTORIMESSA 4) FG 10 P.LLA 470 SUB. 27									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	27	Omissis	C/6	5	11 mq	€ 46,58	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	27	Omissis	C/6	5	11 mq	€ 46,58	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	27	Omissis	C/6	5	11 mq	€ 46,58	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.05</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri: Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 4 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 27 – RILIEVO ESISTENTE**

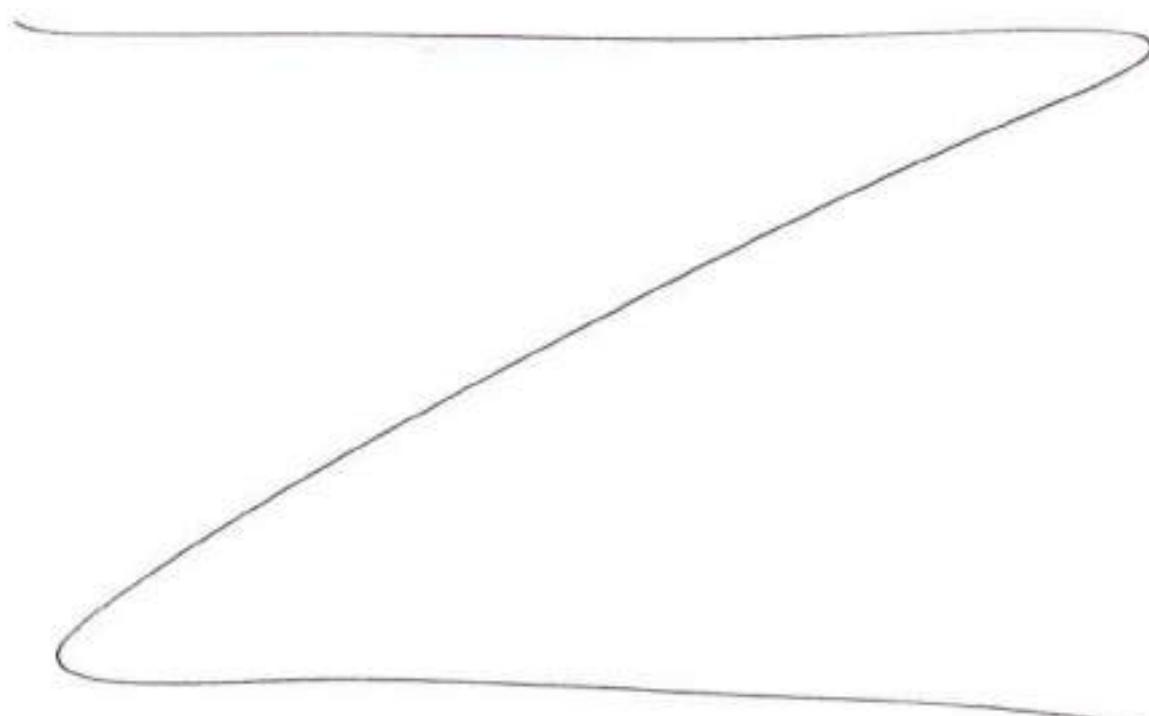
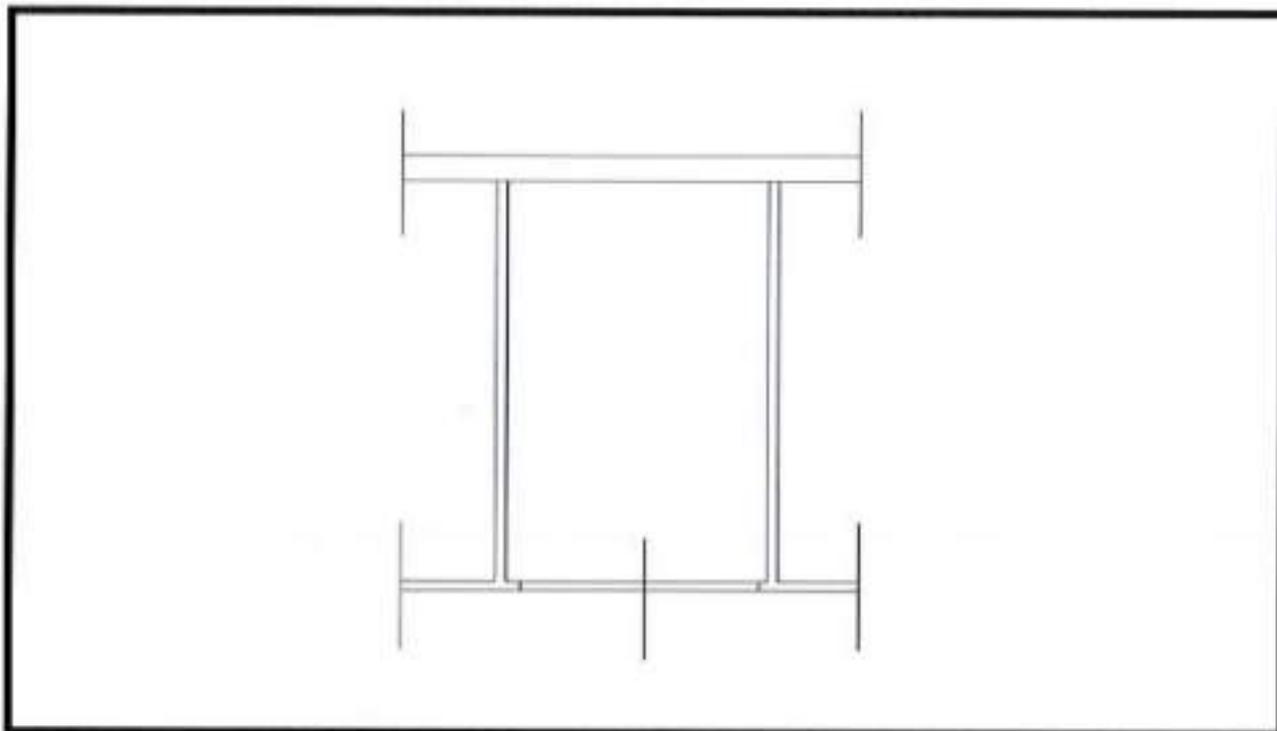


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



- **AUTORIMESSA 4 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 27 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

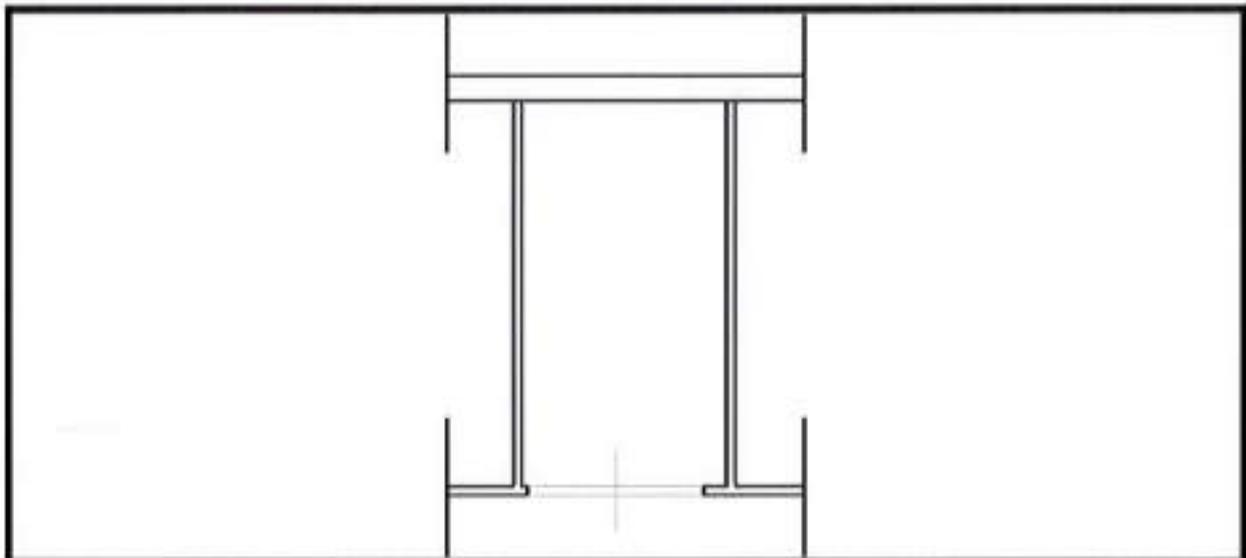
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



AUTORIMESSA 5) FG 10 P.LLA 470 SUB. 28									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	28	Omissis	C/6	5	12 mq	€ 50,82	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	28	Omissis	C/6	5	12 mq	€ 50,82	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	28	Omissis	C/6	5	12 mq	€ 50,82	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 5 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 28 – RILIEVO ESISTENTE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

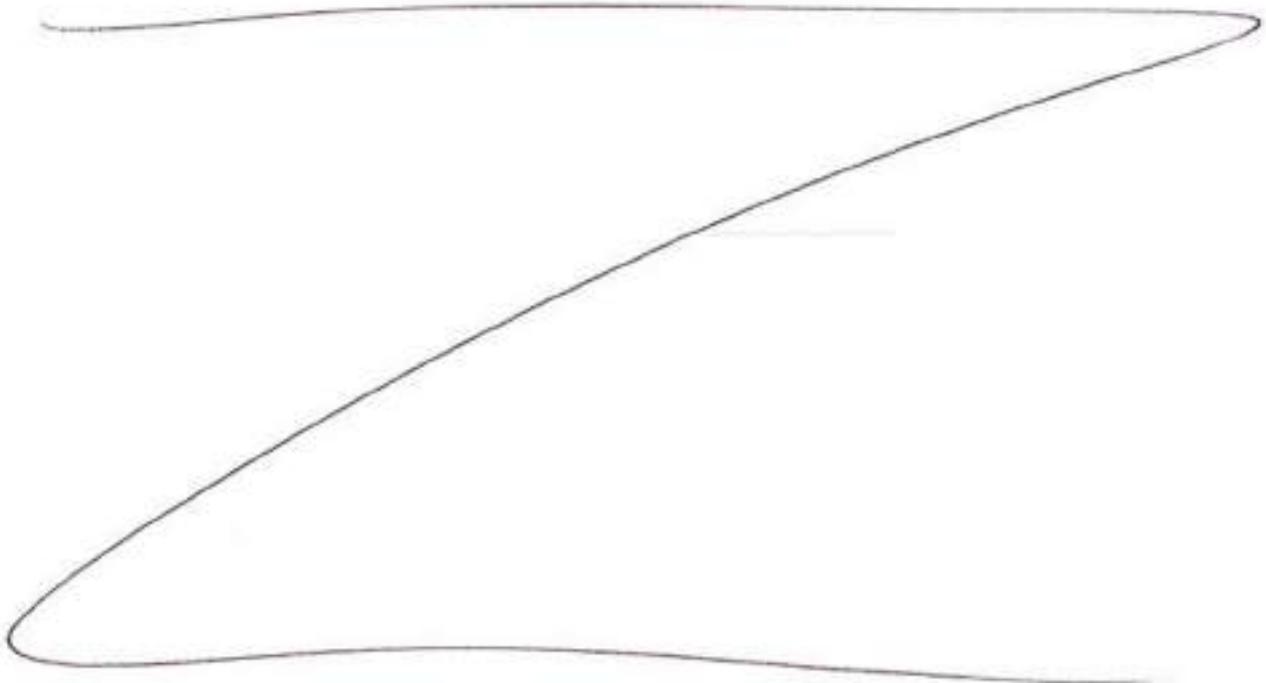
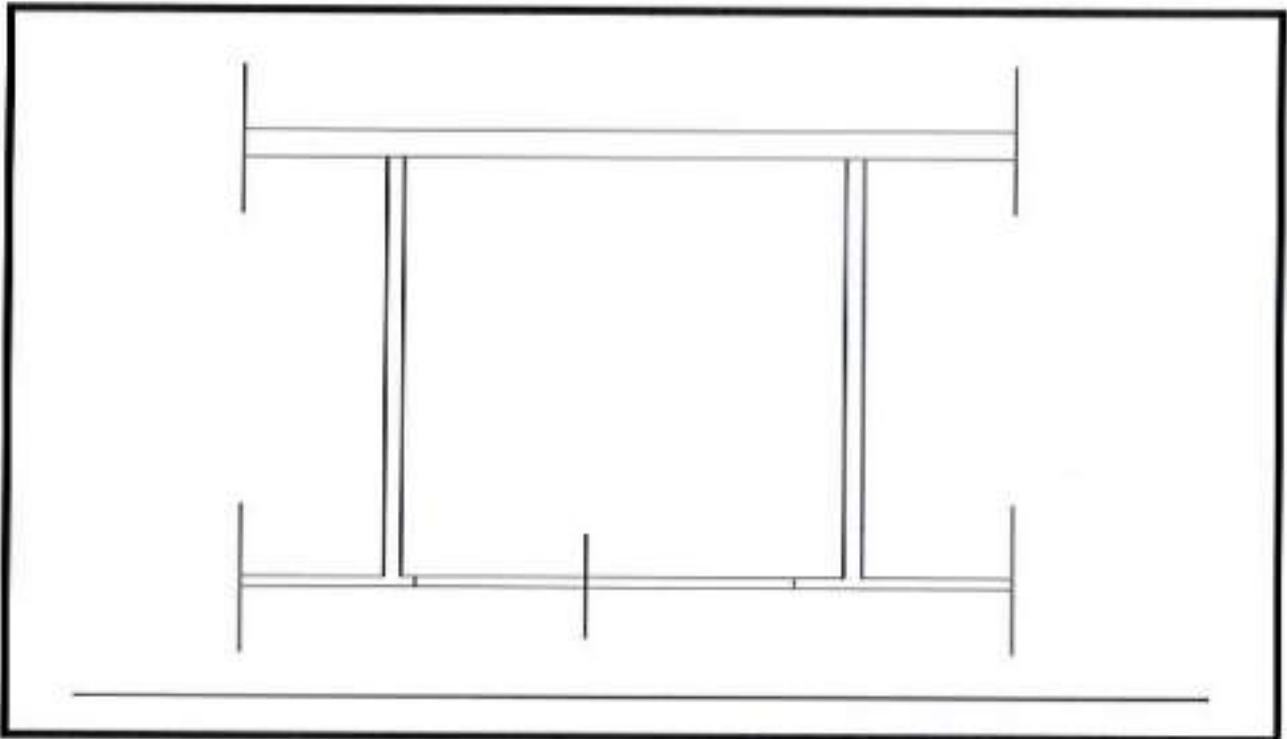
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- **AUTORIMESSA 5 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 28 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

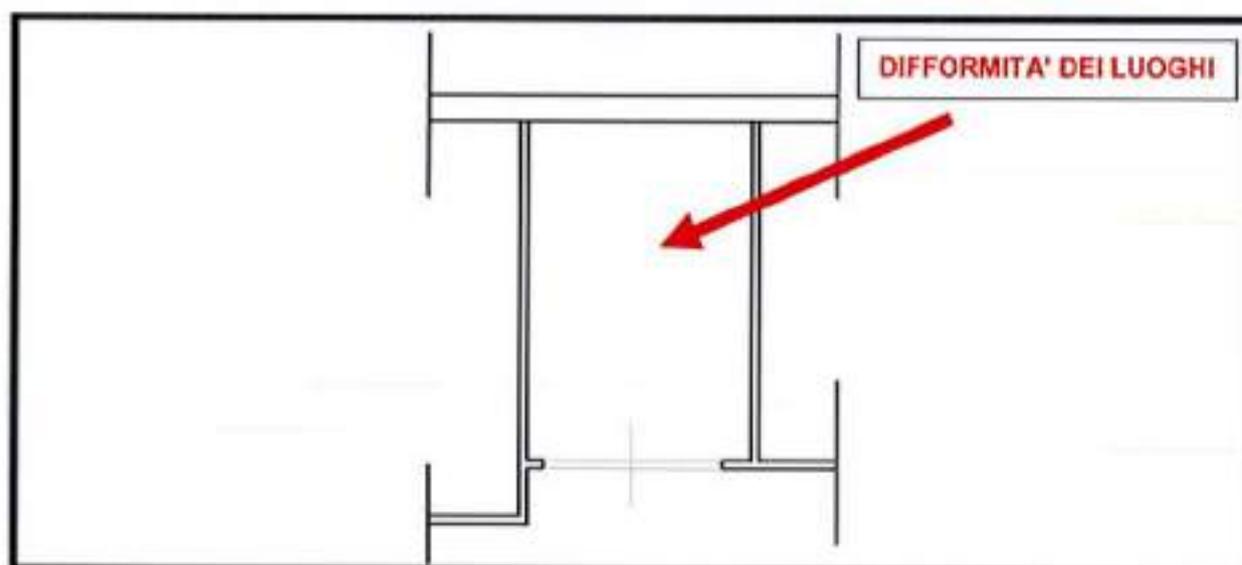
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 6) FG 10 P.LLA 470 SUB. 29									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	29	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	29	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	29	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Dritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 6 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 29 – RILIEVO ESISTENTE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

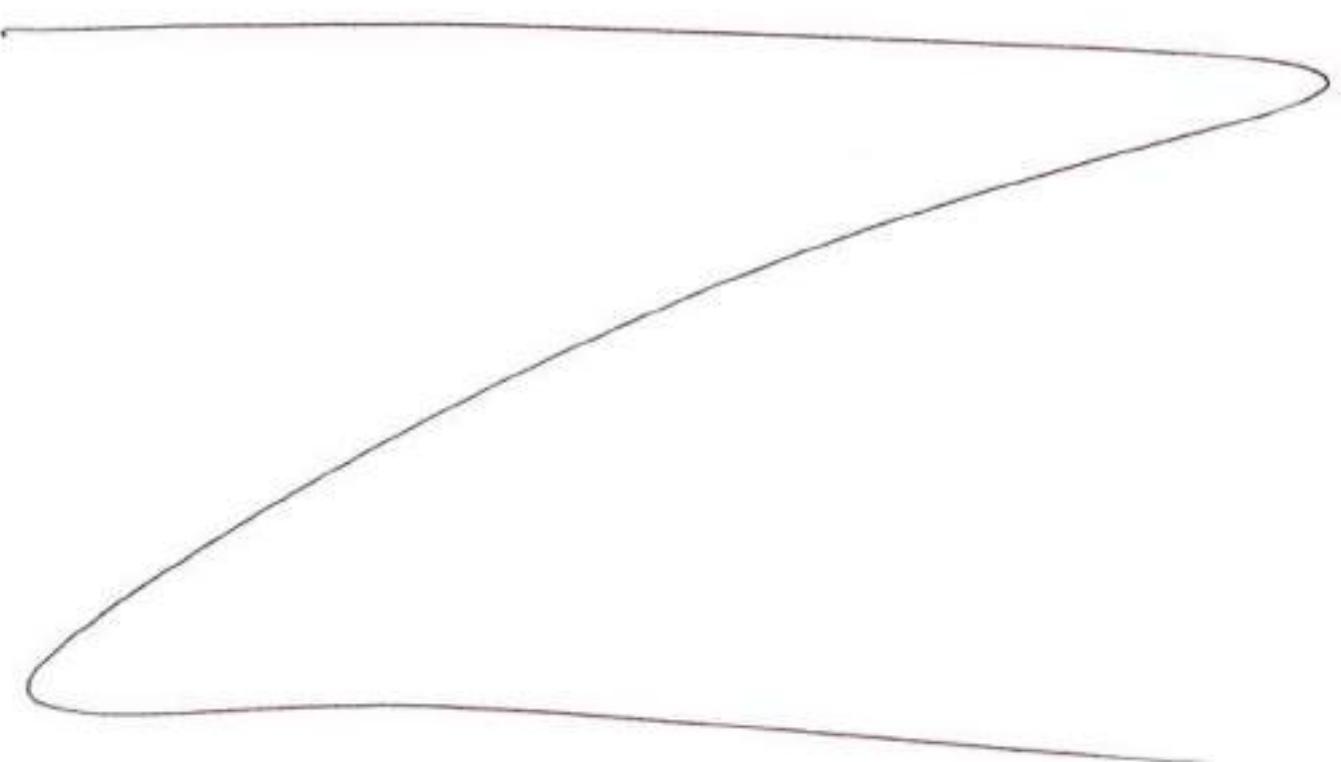
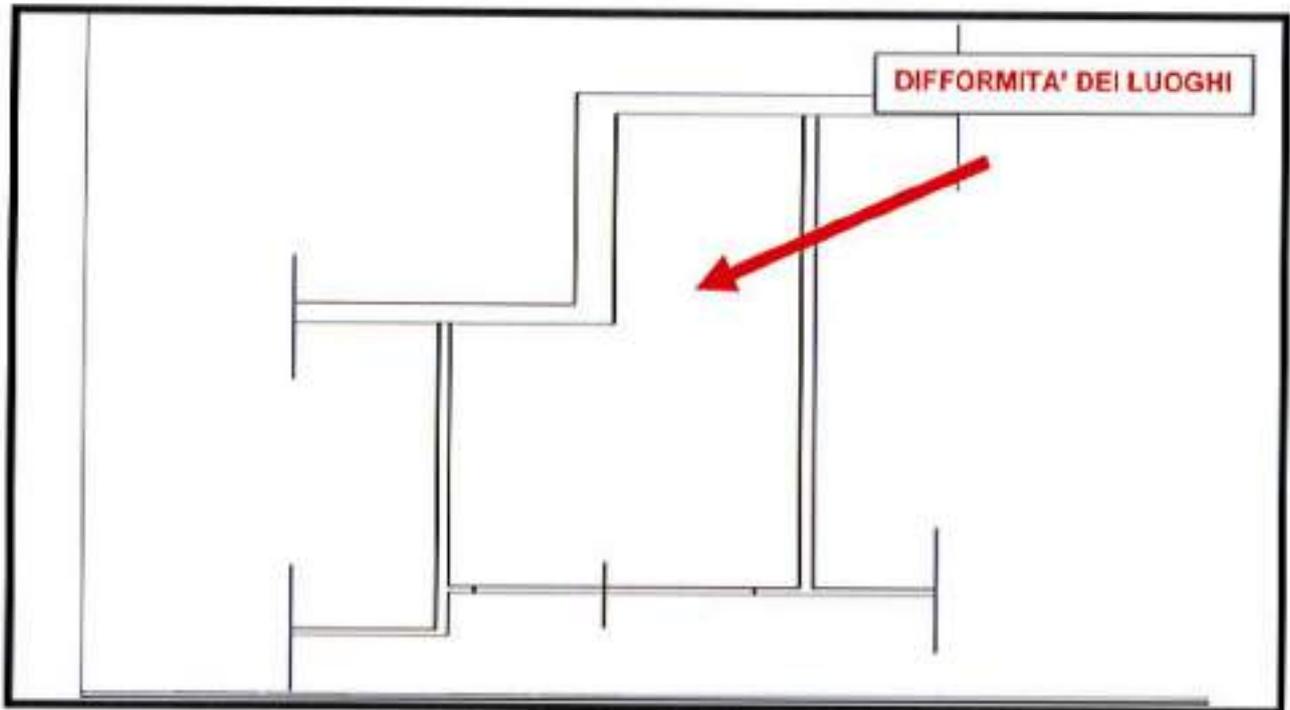
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- **AUTORIMESSA 6 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 29 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

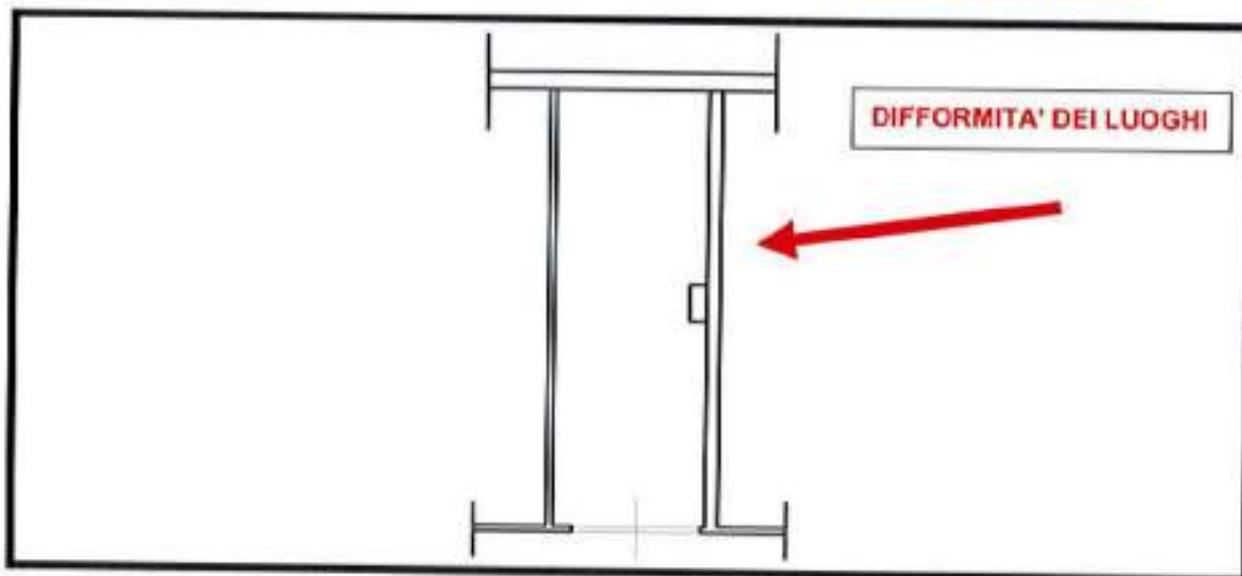
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



AUTORIMESSA 7) FG 10 P.LLA 470 SUB. 30									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	30	Omissis	C/6	5	19 mq	€ 80,46	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	30	Omissis	C/6	5	19 mq	€ 80,46	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	30	Omissis	C/6	5	19 mq	€ 80,46	Variazione nel classamento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri: Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 7 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 30 – RILIEVO ESISTENTE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

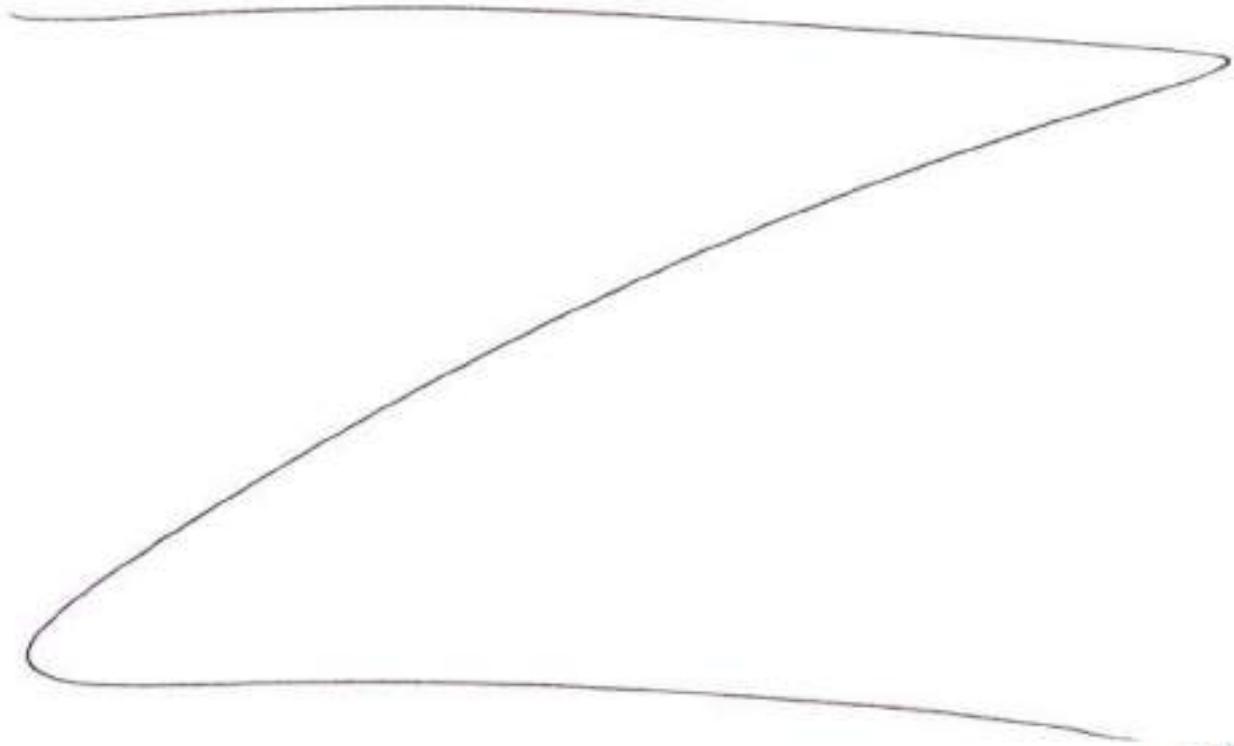
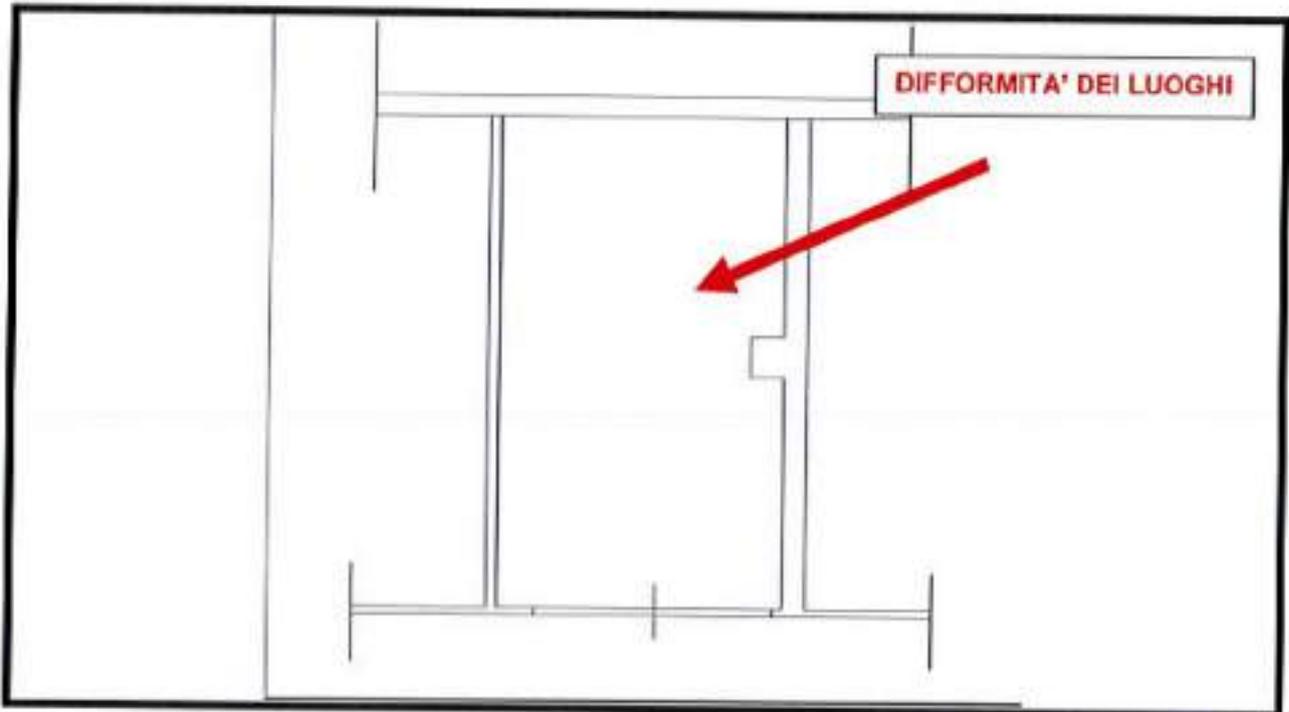
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- AUTORIMESSA 7 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 30 – PLAN. CATASTALE



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

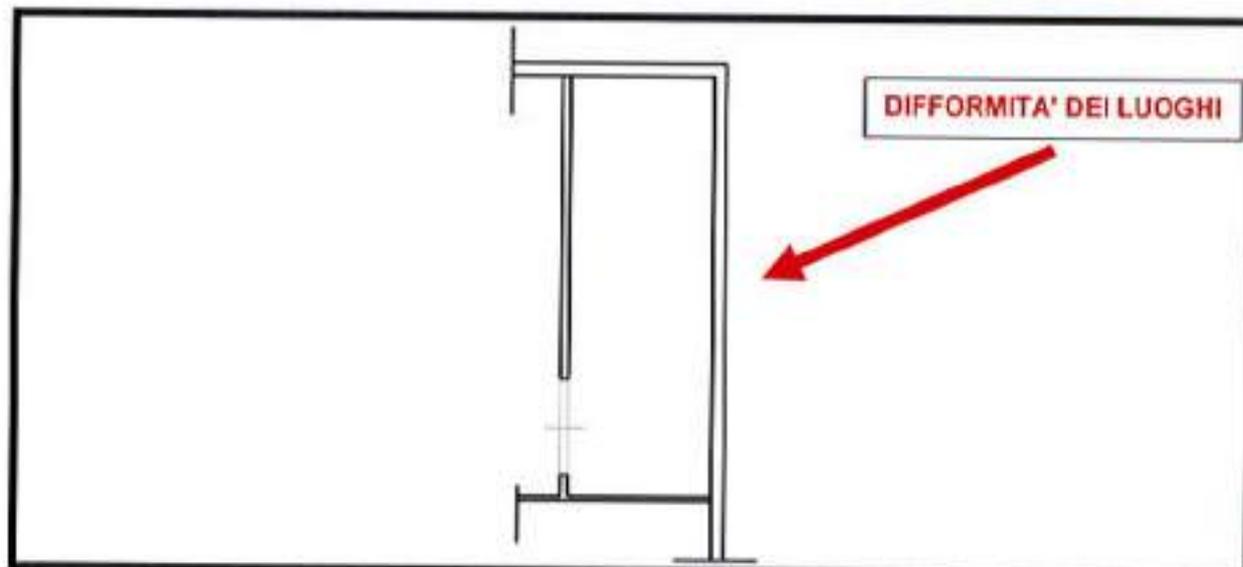
Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 8) FG 10 P.LLA 470 SUB. 31									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	31		C/6	5	36 mq	€ 152,46	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	31		C/6	5	36 mq	€ 152,46	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	31		C/6	5	36 mq	€ 152,46	Variazione nel classamento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20		C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20		C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20		C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri :

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 8 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 31 – RILIEVO ESISTENTE**

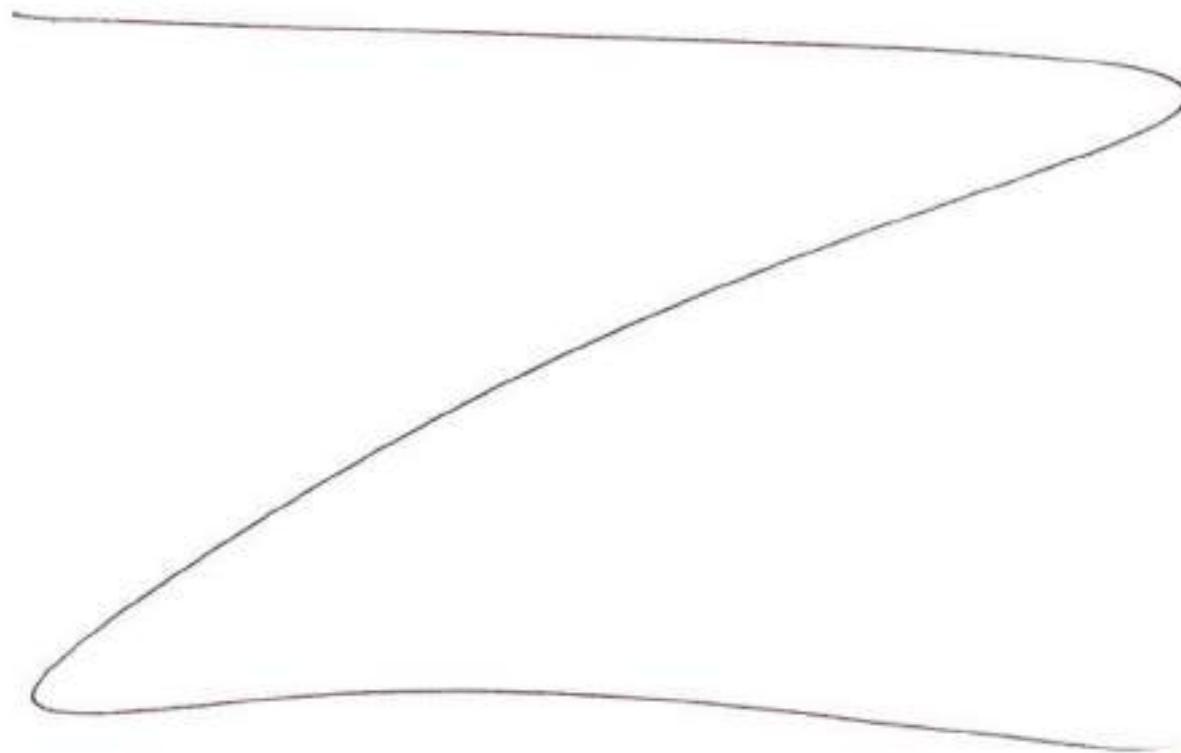
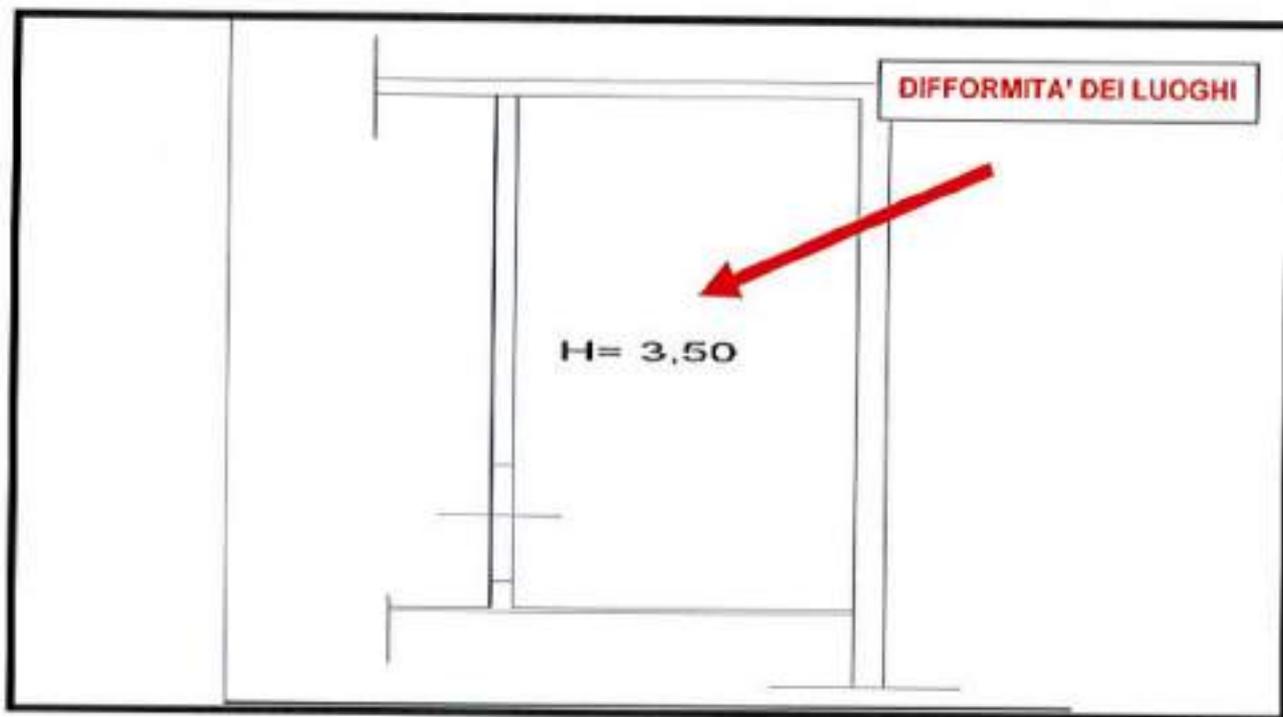


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



- AUTORIMESSA 8 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 31 – PLAN. CATASTALE



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

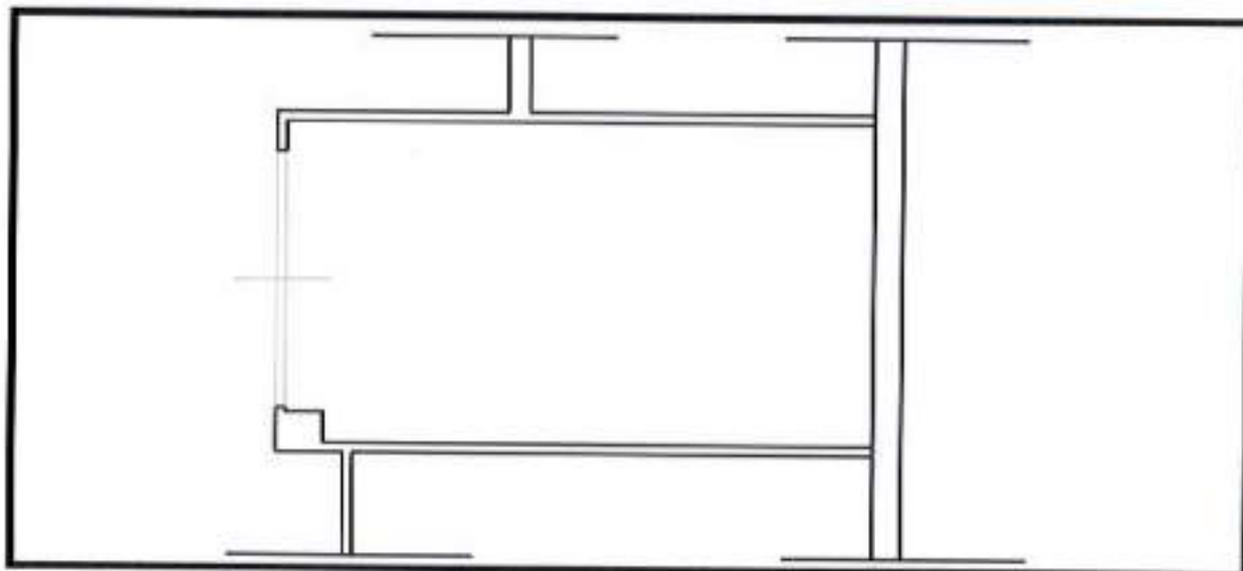
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

Stampa circolare con testo illeggibile e firma.

AUTORIMESSA 9) FG 10 P.LLA 470 SUB. 32									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	32	Omissis	C/6	5	19 mq	€ 80,46	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	32	Omissis	C/6	5	19 mq	€ 80,46	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	32	Omissis	C/6	5	19 mq	€ 80,46	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 9 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 32 – RILIEVO ESISTENTE**

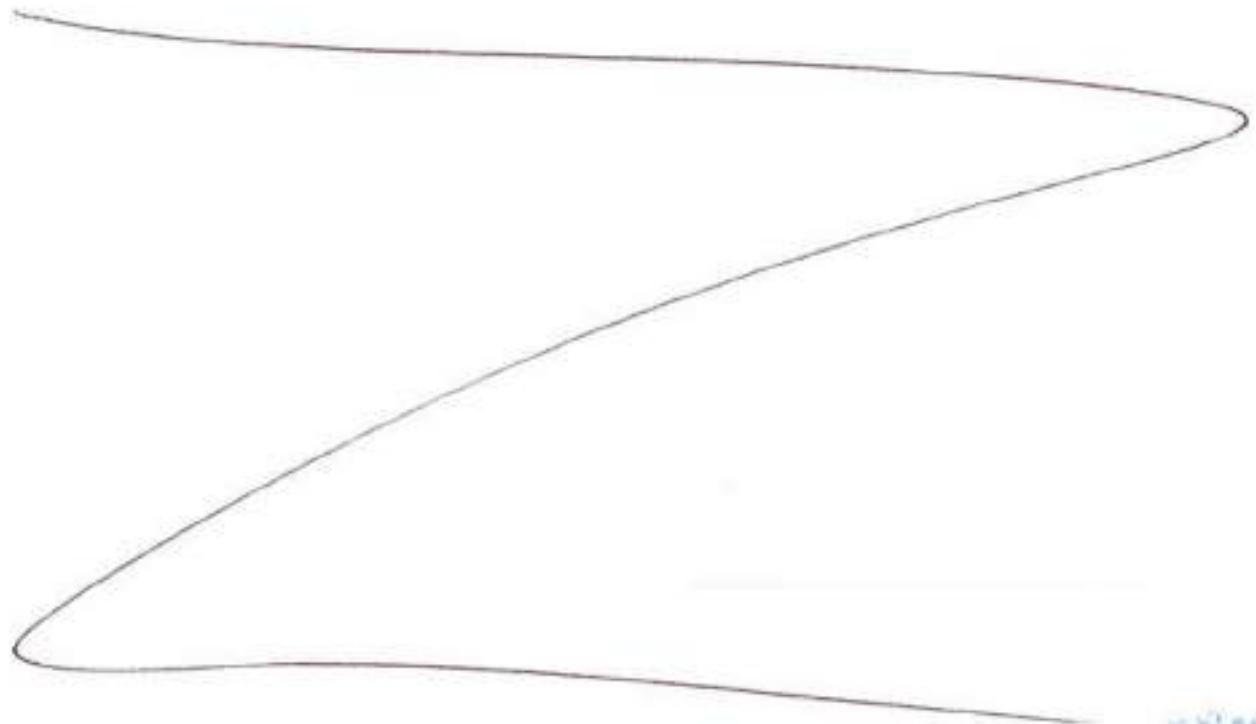
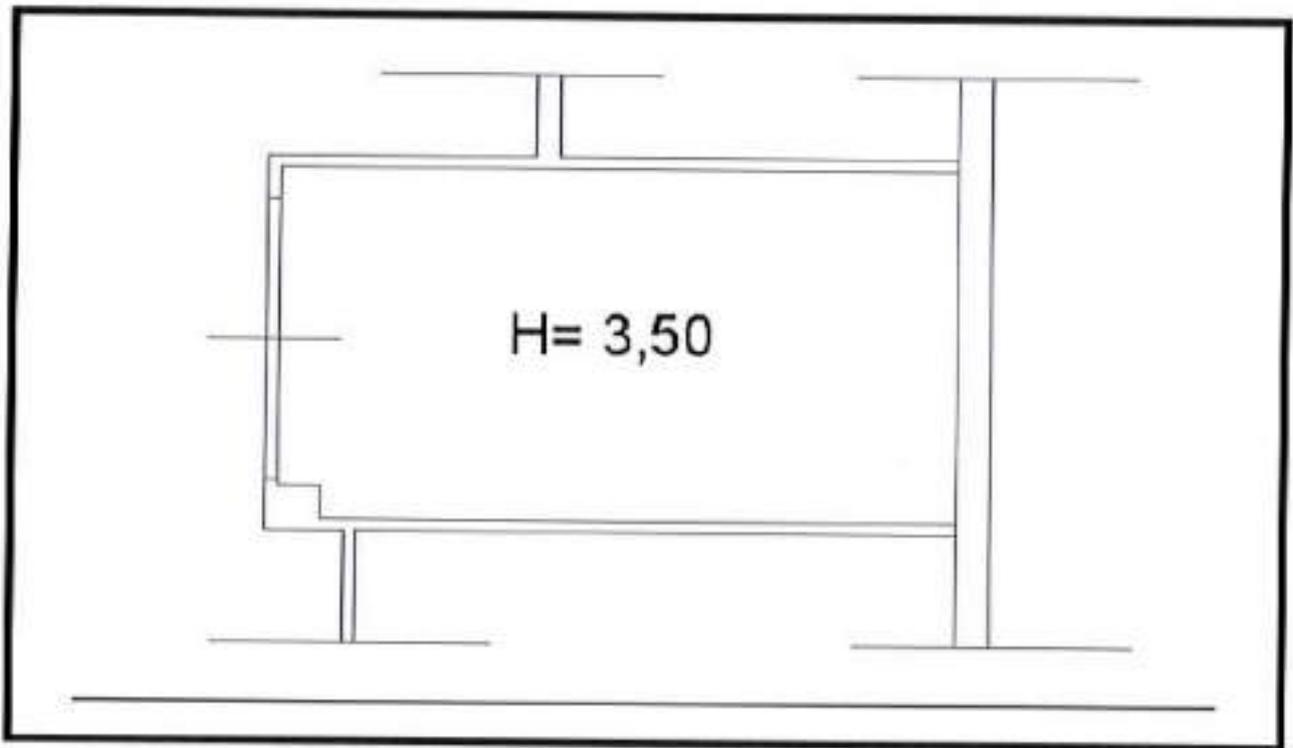


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



- AUTORIMESSA 9 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 32 – PLAN. CATASTALE



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

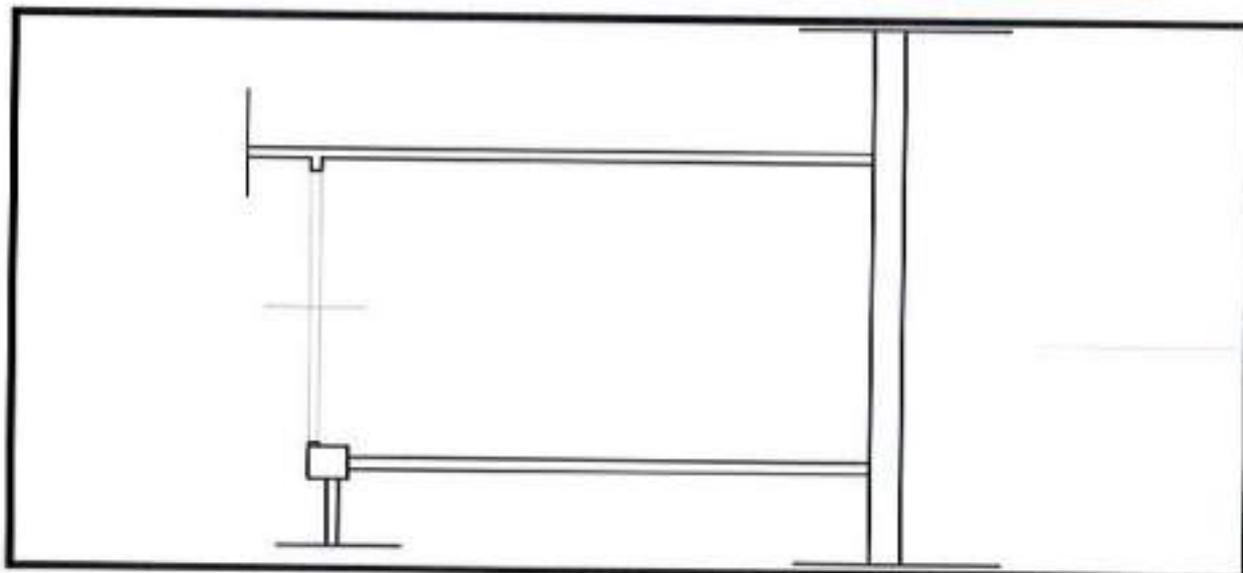
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: ptmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 10) FG 10 P.LLA 470 SUB. 33									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	33	Omissis	C/6	5	15 mq	€ 63,52	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	33	Omissis	C/6	5	15 mq	€ 63,52	Variazionetoponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	33	Omissis	C/6	5	15 mq	€ 63,52	Variazione nel classifica-mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 10 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 33 – RILIEVO ESISTENTE**

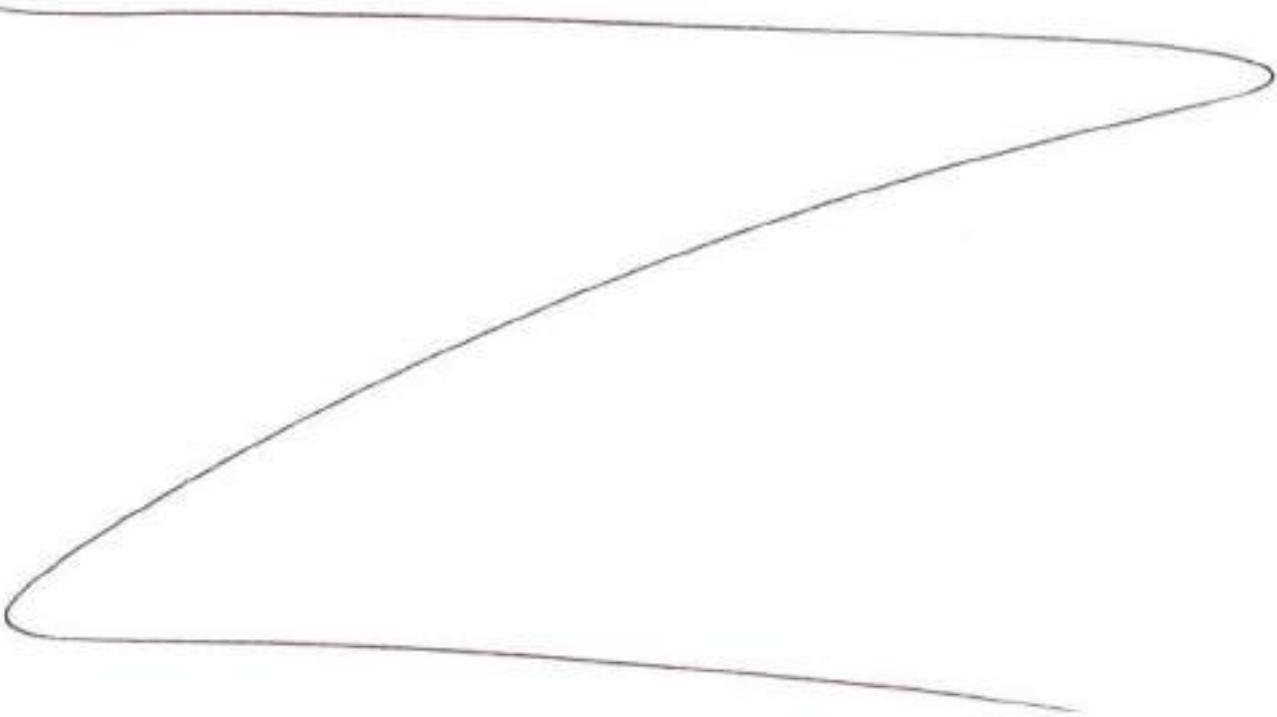
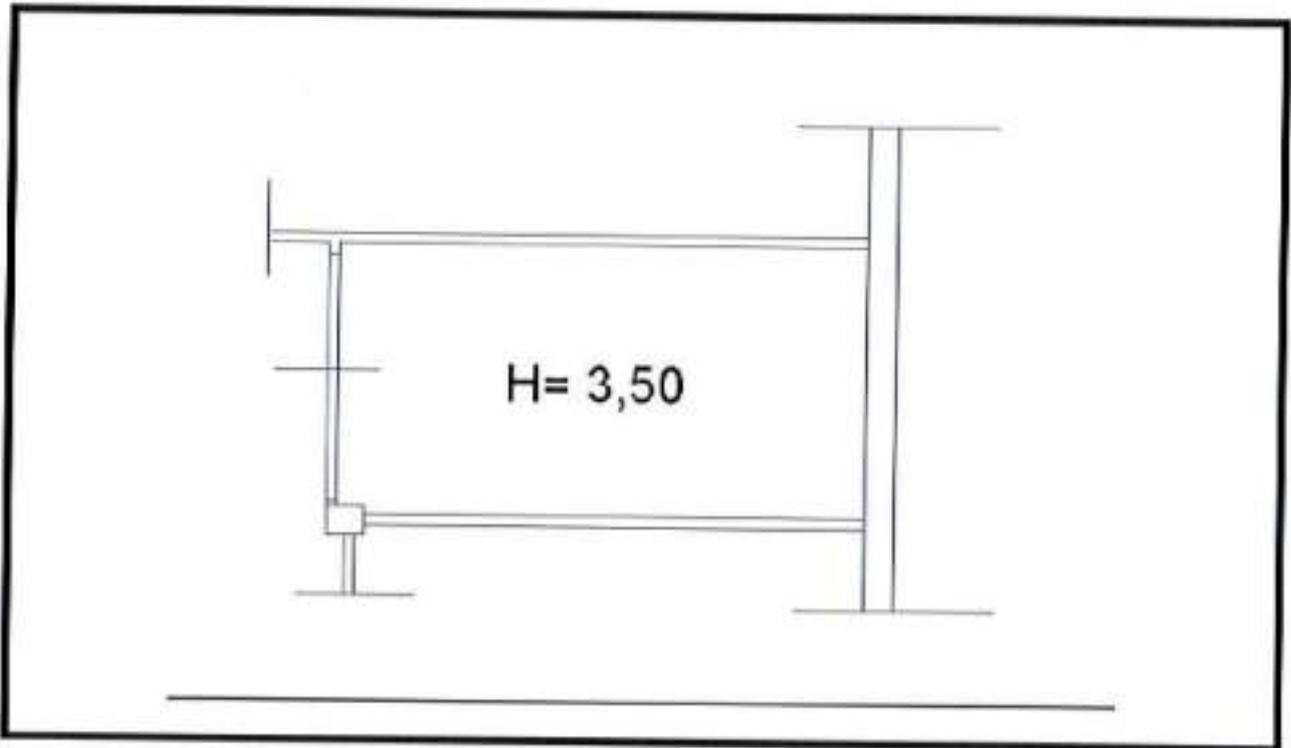


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



- AUTORIMESSA 10 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 33 – PLAN. CATASTALE



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

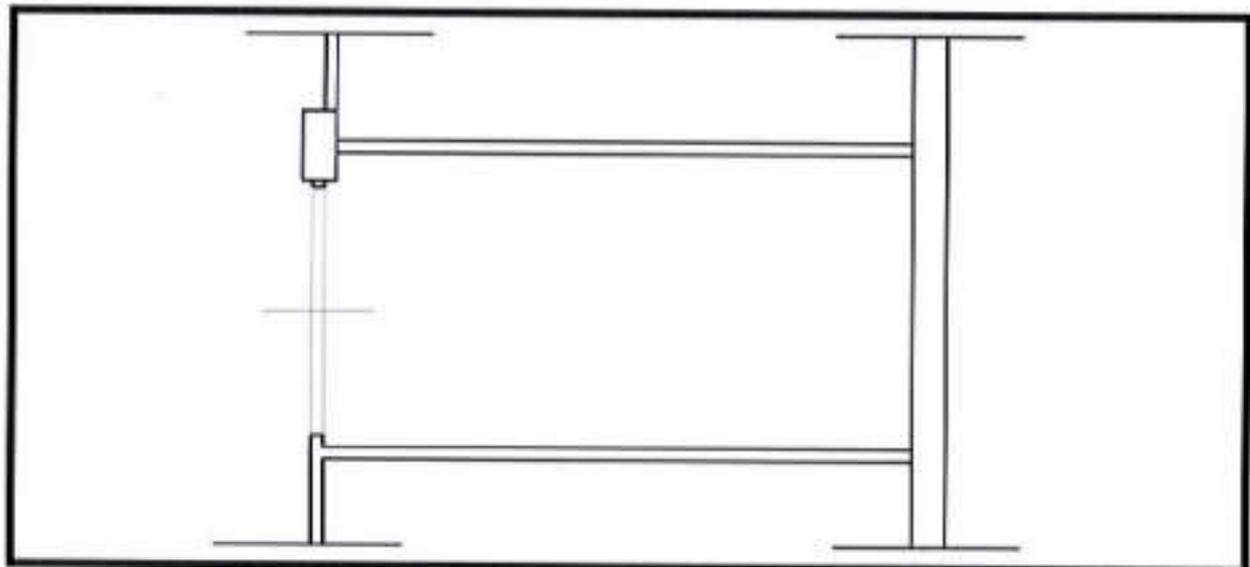
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 11) FG 10 P.LLA 470 SUB. 34									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	34	Omissis	C/6	5	23 mq	€ 97,40	Var. agg. planimetrico del 31.08.2016
BAR	10	470	34	Omissis	C/6	5	23 mq	€ 97,40	Variazionetoponomastica del 22.10.2015
BAR	10	470	34	Omissis	C/6	5	23 mq	€ 97,40	Variazione nel classifica mento del 30.01.2007
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del 07.04.06
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del 30.06.1987
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 11 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 34 – RILIEVO ESISTENTE**

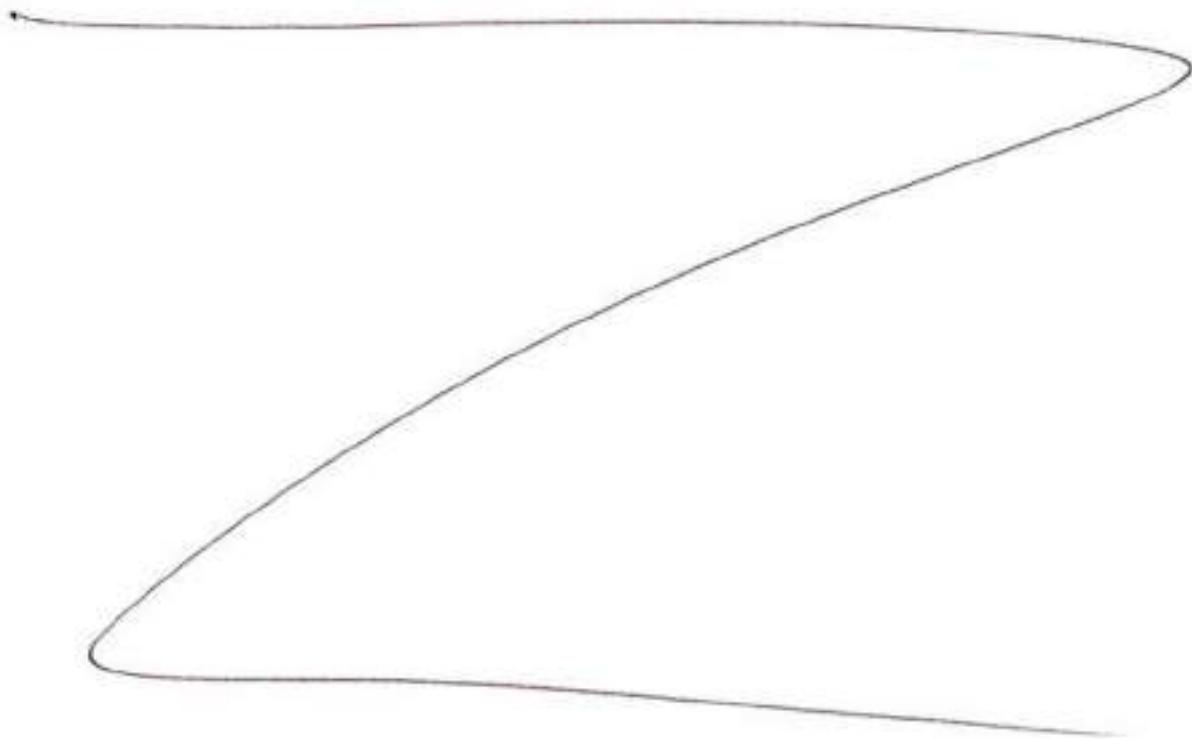
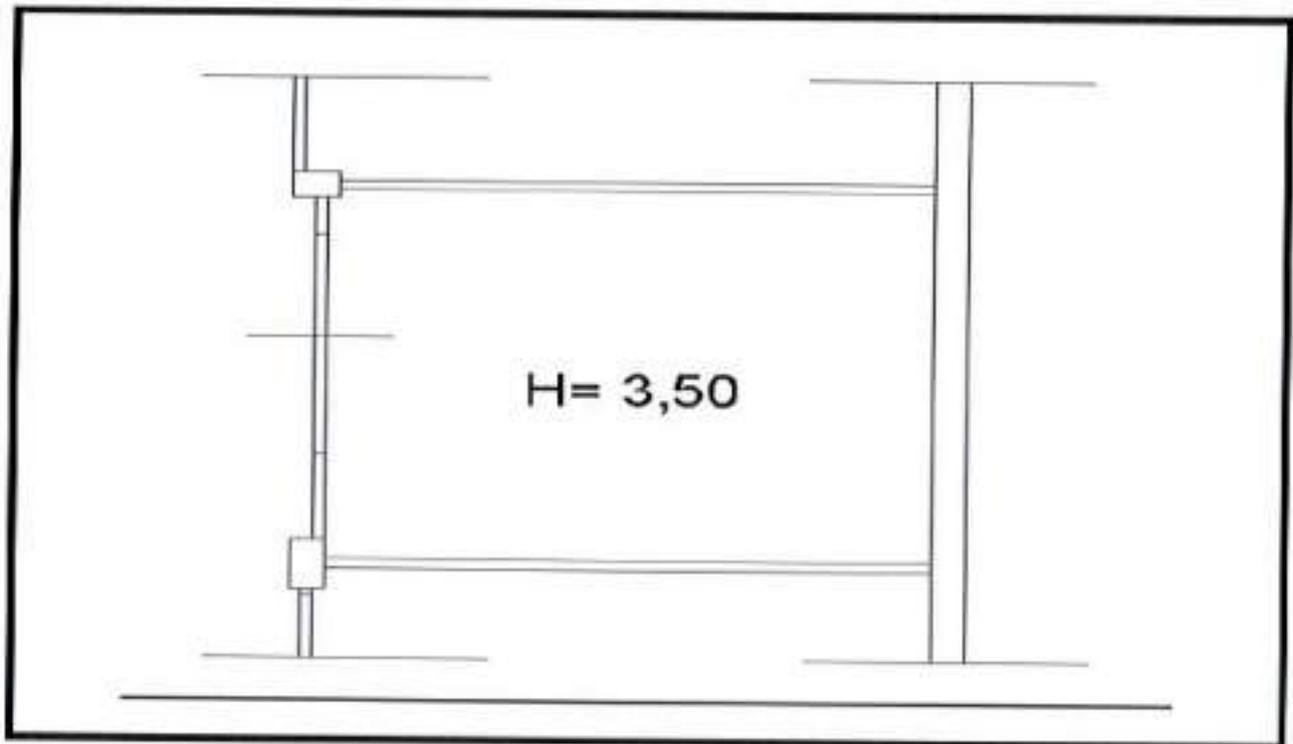


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2016 - E-Mail: pimenzo@libero.it



- **AUTORIMESSA 11 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 34 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

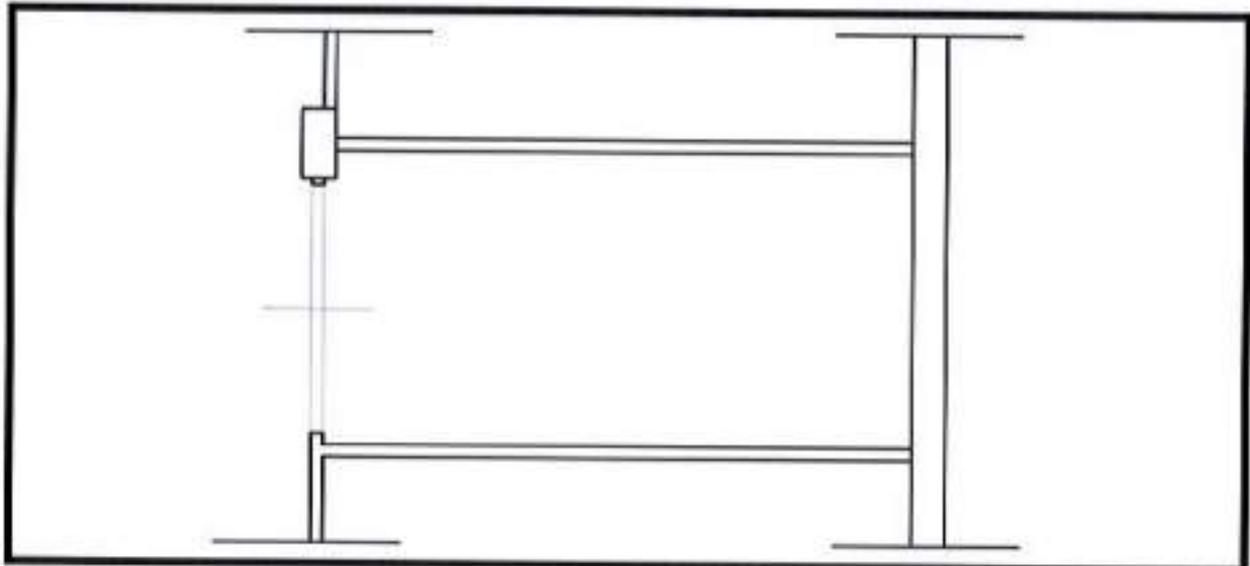
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 12) FG 10 P.LLA 470 SUB. 35									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	35	Omissis	C/6	5	13 mq	€ 55,05	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	35	Omissis	C/6	5	13 mq	€ 55,05	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	35	Omissis	C/6	5	13 mq	€ 55,05	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 12 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 35 – RILIEVO ESISTENTE**

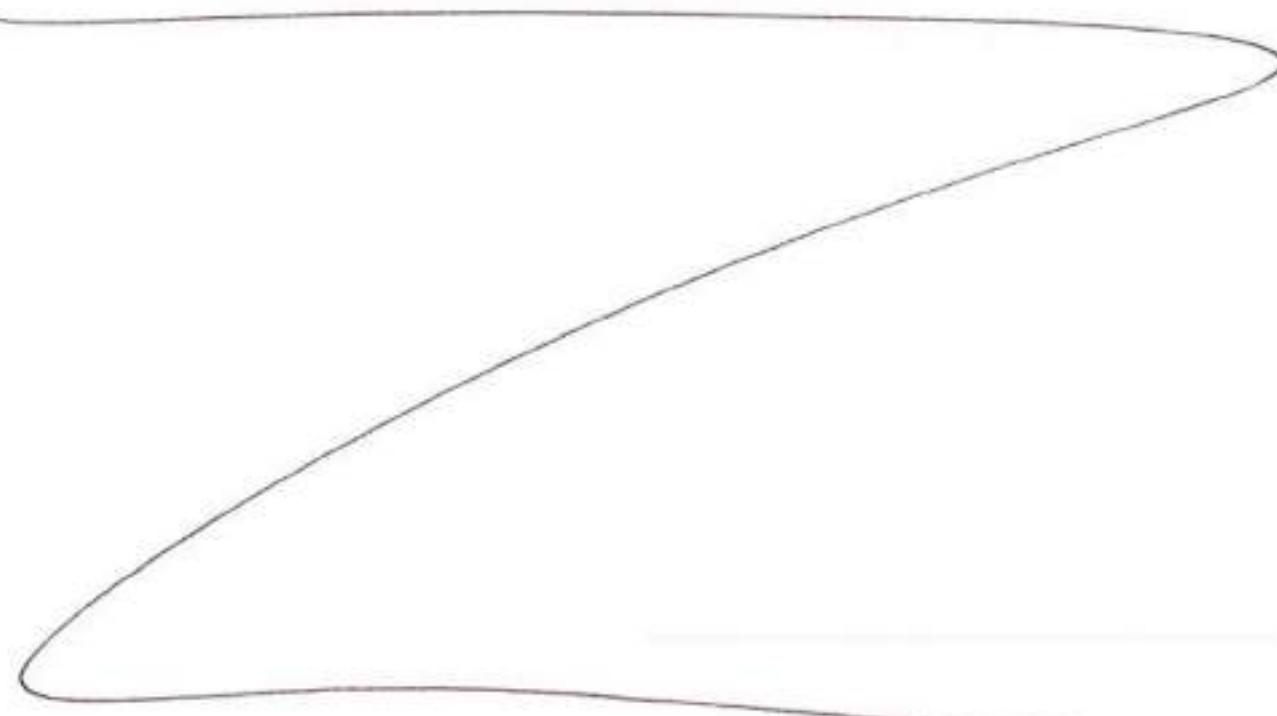
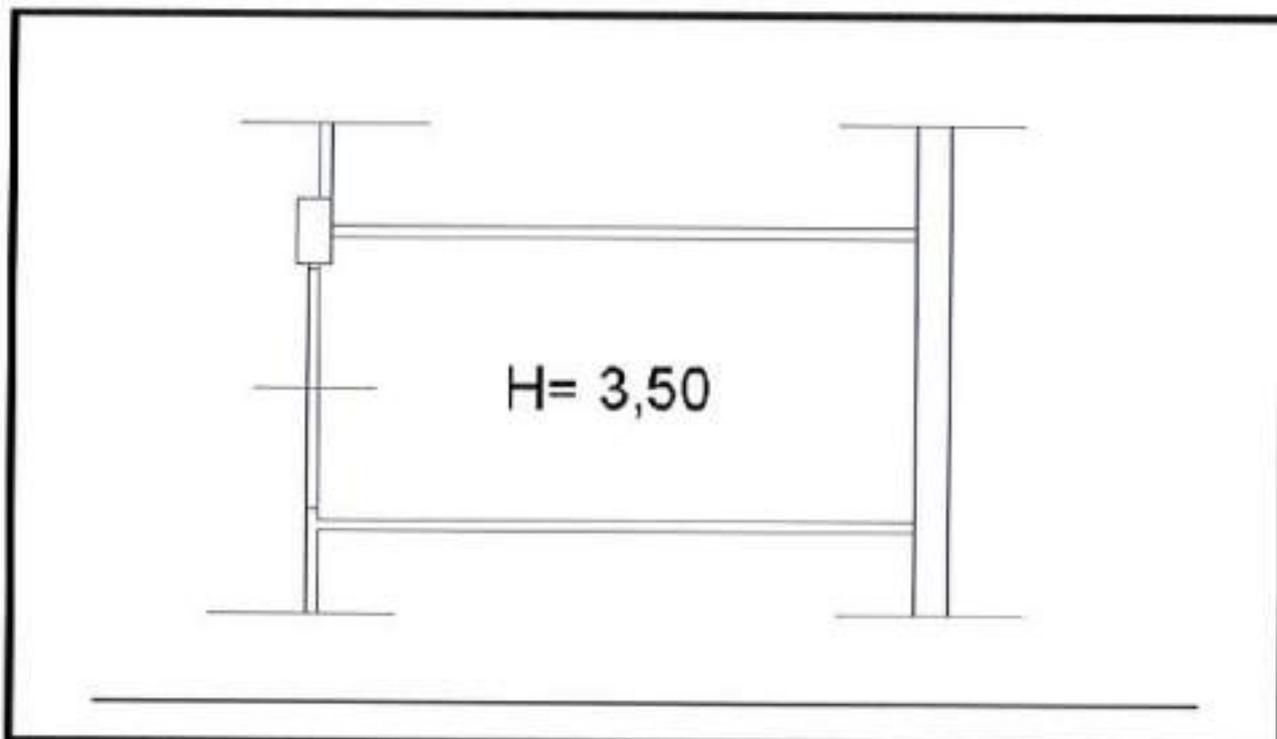


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



- **AUTORIMESSA 12 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 35 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

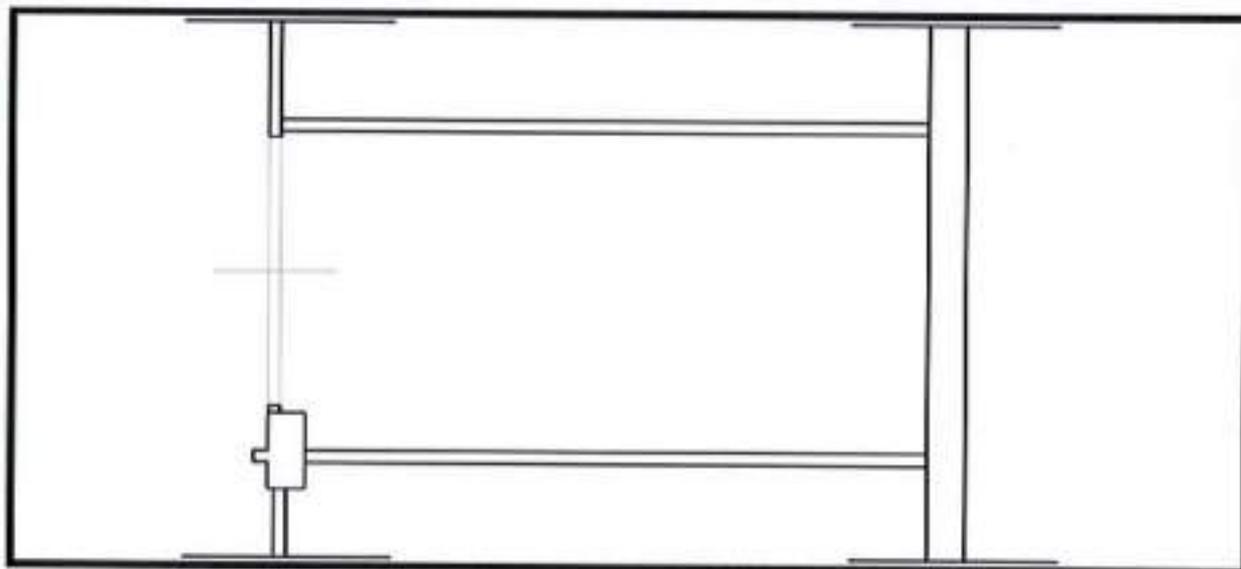
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenz@libero.it



AUTORIMESSA 13) FG 10 P.LLA 470 SUB. 36									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	36	Omissis	C/6	5	13 mq	€ 55,05	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	36	Omissis	C/6	5	13 mq	€ 55,05	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	36	Omissis	C/6	5	13 mq	€ 55,05	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 13 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 36 – RILIEVO ESISTENTE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

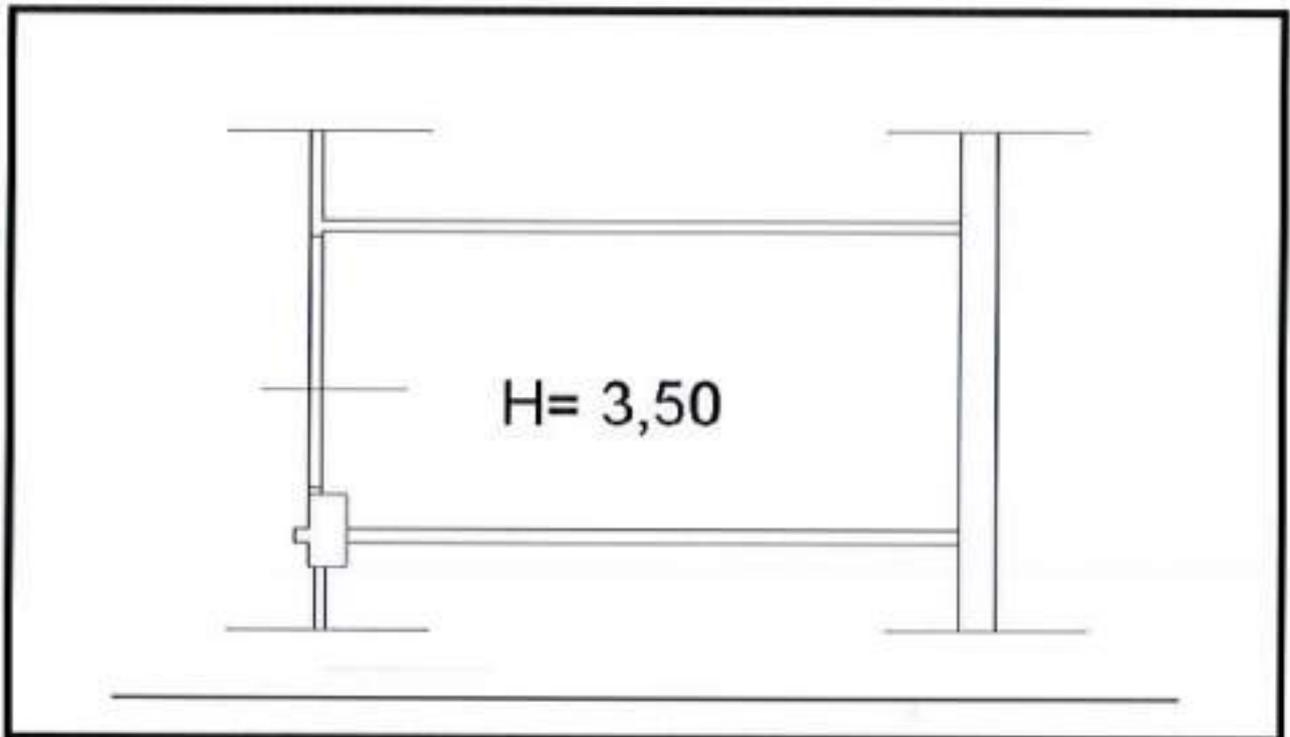
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- **AUTORIMESSA 13 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 36 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

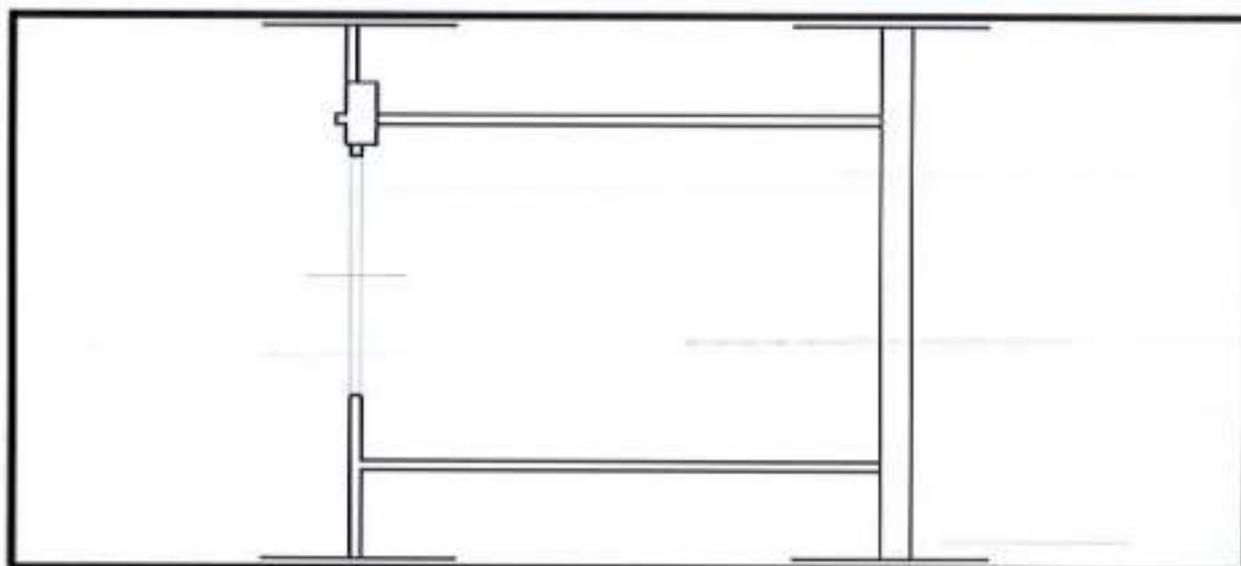
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



AUTORIMESSA 14) FG 10 P.LLA 470 SUB. 37									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	37	Omissis	C/6	5	17 mq	€ 71,99	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	37	Omissis	C/6	5	17 mq	€ 71,99	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	37	Omissis	C/6	5	17 mq	€ 71,99	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 14 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 37 – RILIEVO ESISTENTE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

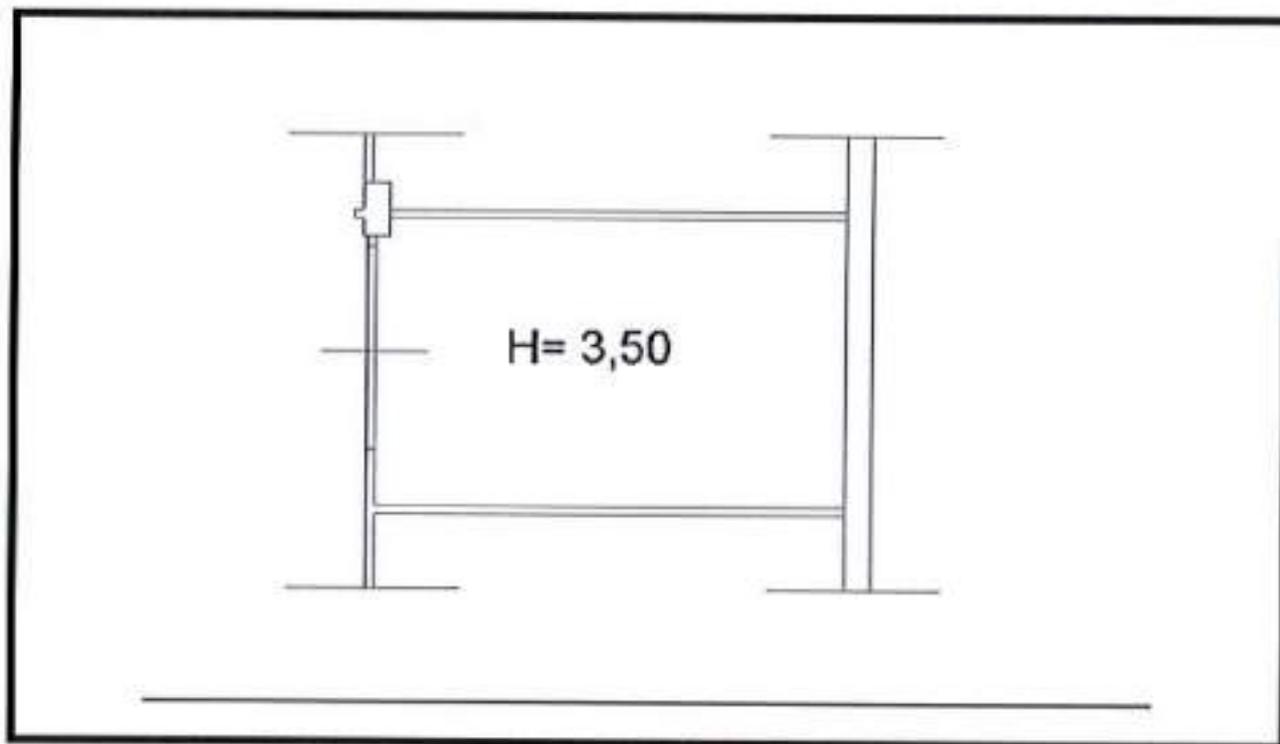
Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- **AUTORIMESSA 14 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 37 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

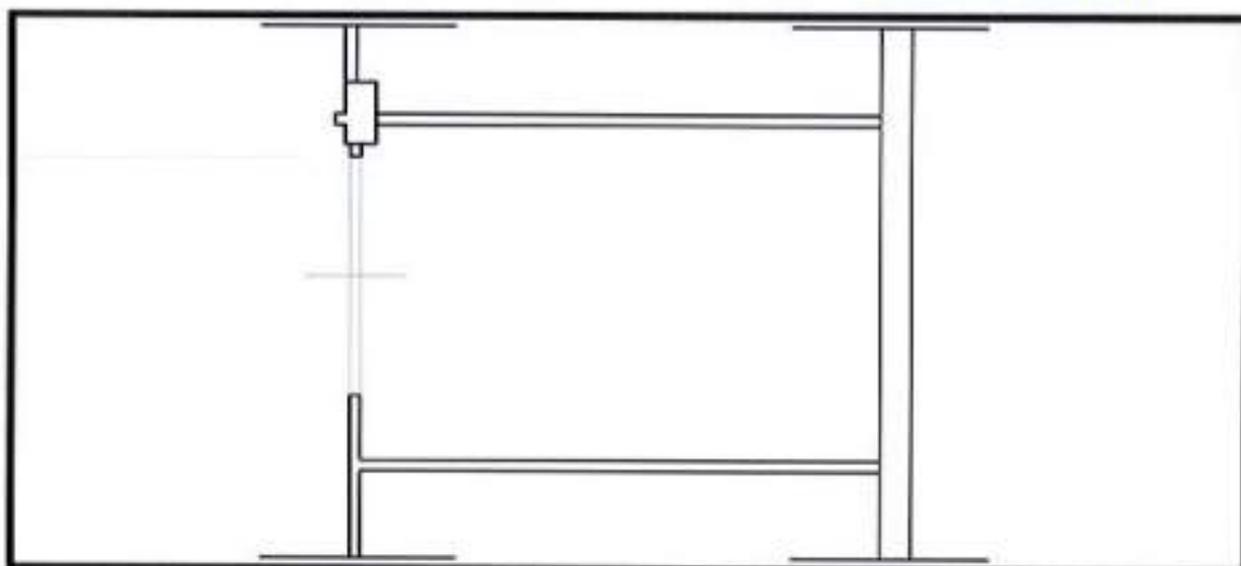
Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 15) FG 10 P.LLA 470 SUB. 38									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	38	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	38	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Variazionetoponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	38	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Variazione nel classifica mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 15 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 38 – RILIEVO ESISTENTE**

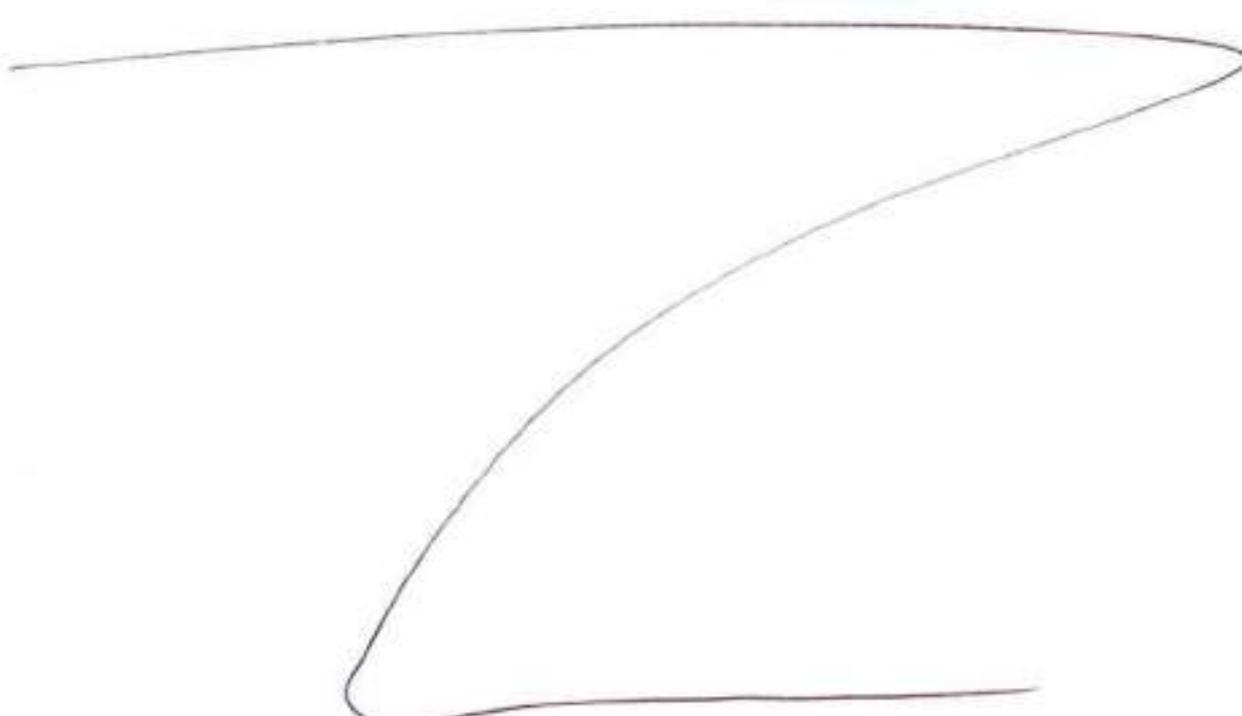
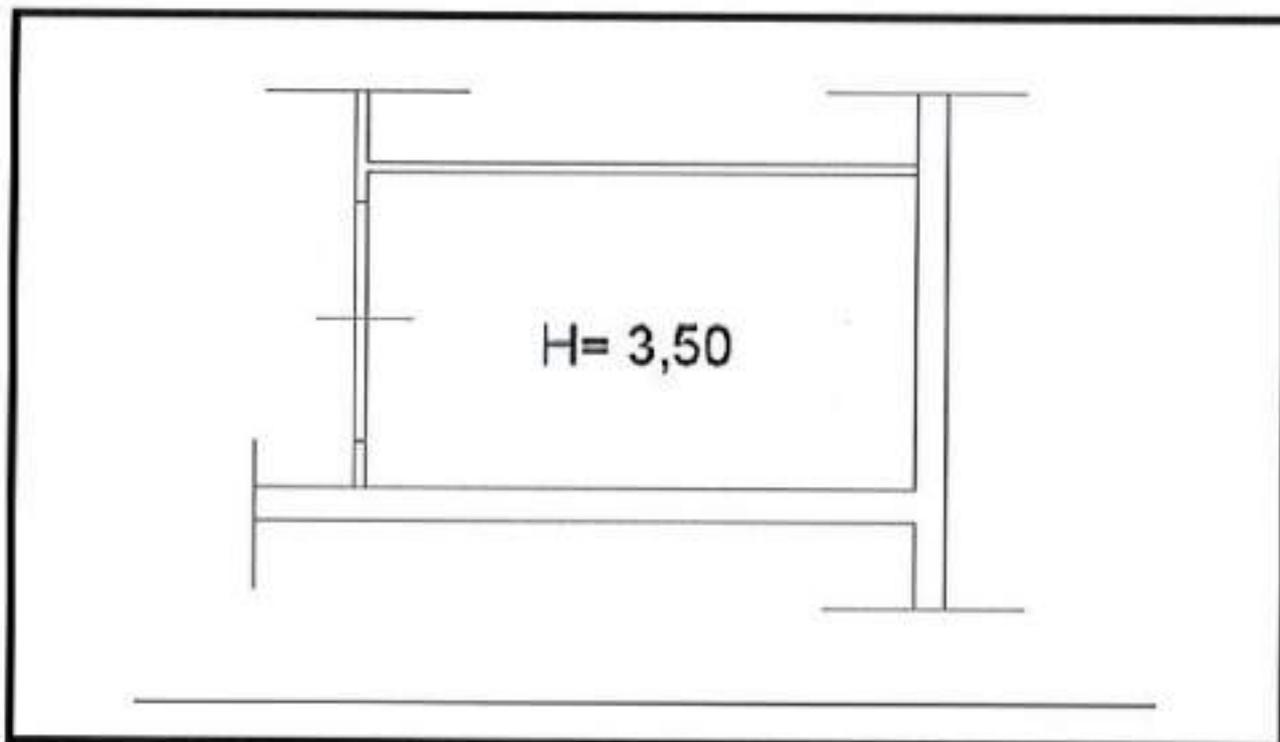


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



- **AUTORIMESSA 15 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 38 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

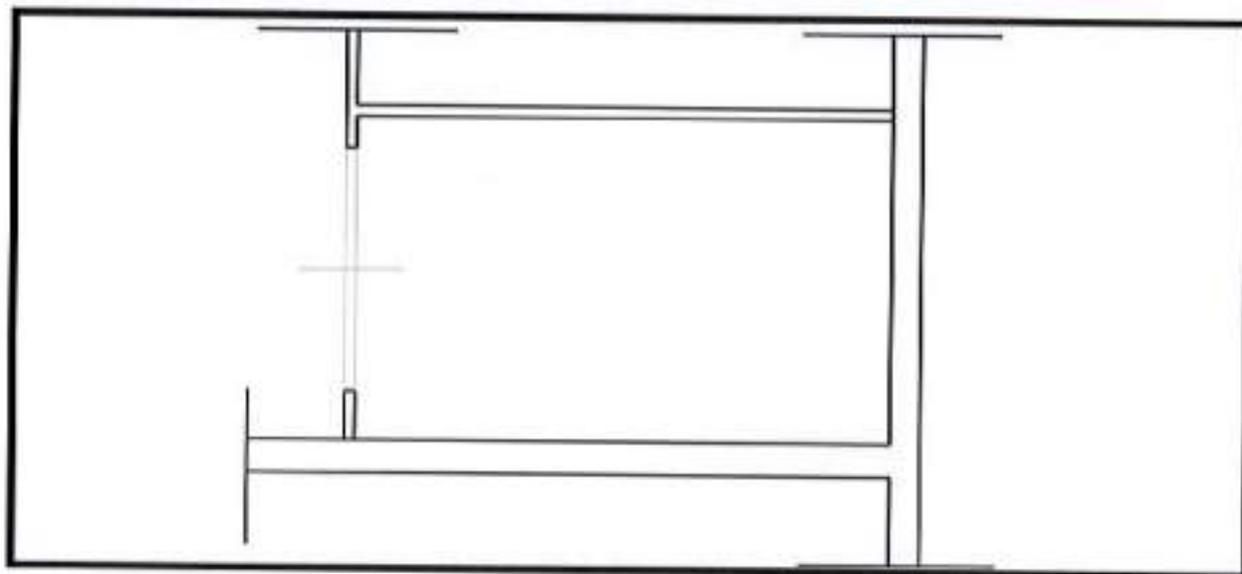
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: pimenzio@libero.it



AUTORIMESSA 16) FG 10 P.LLA 470 SUB. 39									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	39	Omissis	C/6	5	18 mq	€ 76,23	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	39	Omissis	C/6	5	18 mq	€ 76,23	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	39	Omissis	C/6	5	18 mq	€ 76,23	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Dritti e Oneri : Omissis

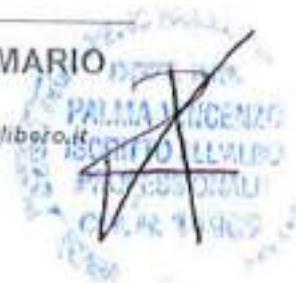
Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 16 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 39 – RILIEVO ESISTENTE**

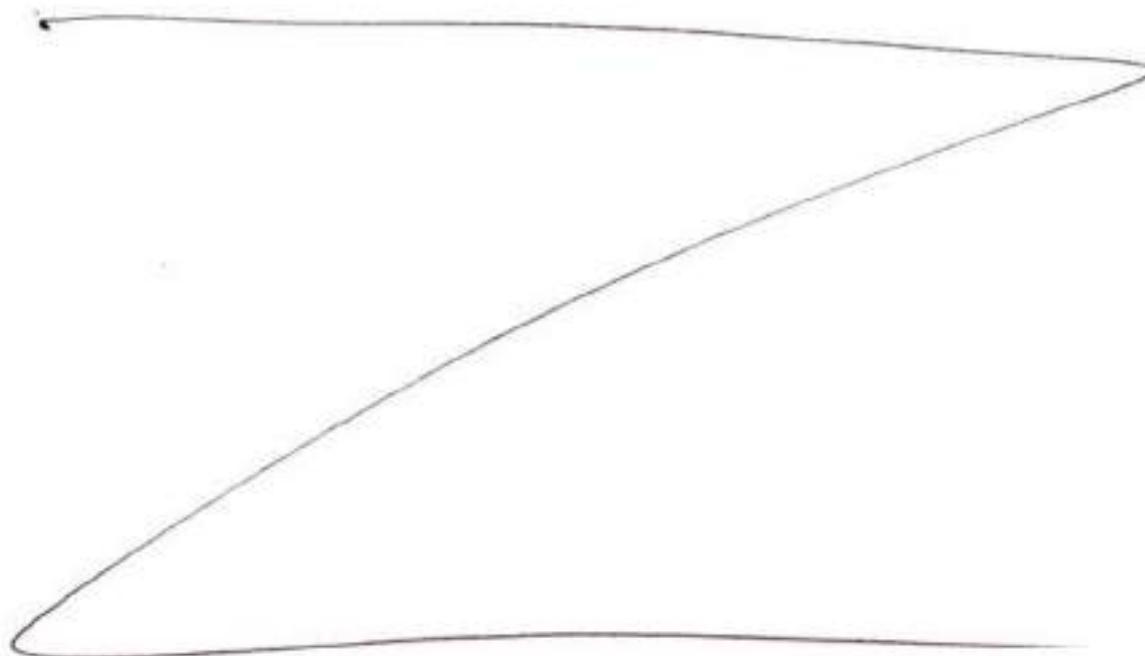
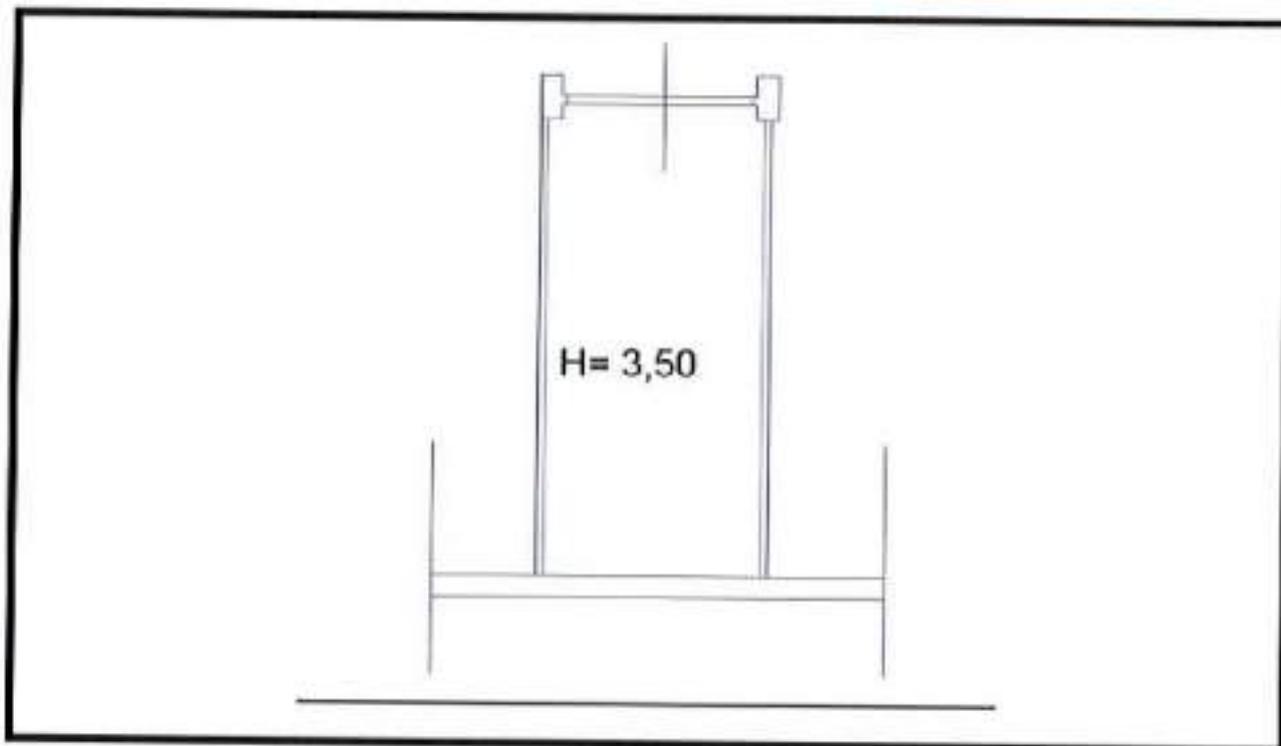


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



- **AUTORIMESSA 16 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 39 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

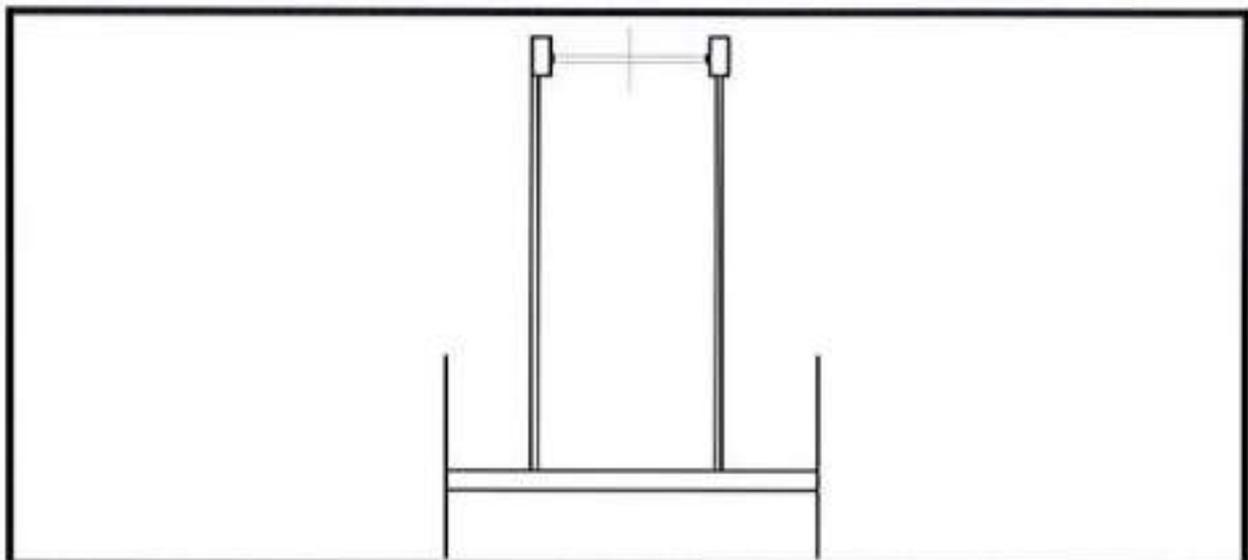
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 17) FG 10 P.LLA 470 SUB. 40									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	40	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Var. agg. planimetrico <u>del 31.08.2016</u>
BAR	10	470	40	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Variazionetoponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	40	Omissis	C/6	5	16 mq	€ 67,76	Variazione nel classifica mento <u>del 30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni <u>del 07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 17 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 40 – RILIEVO ESISTENTE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

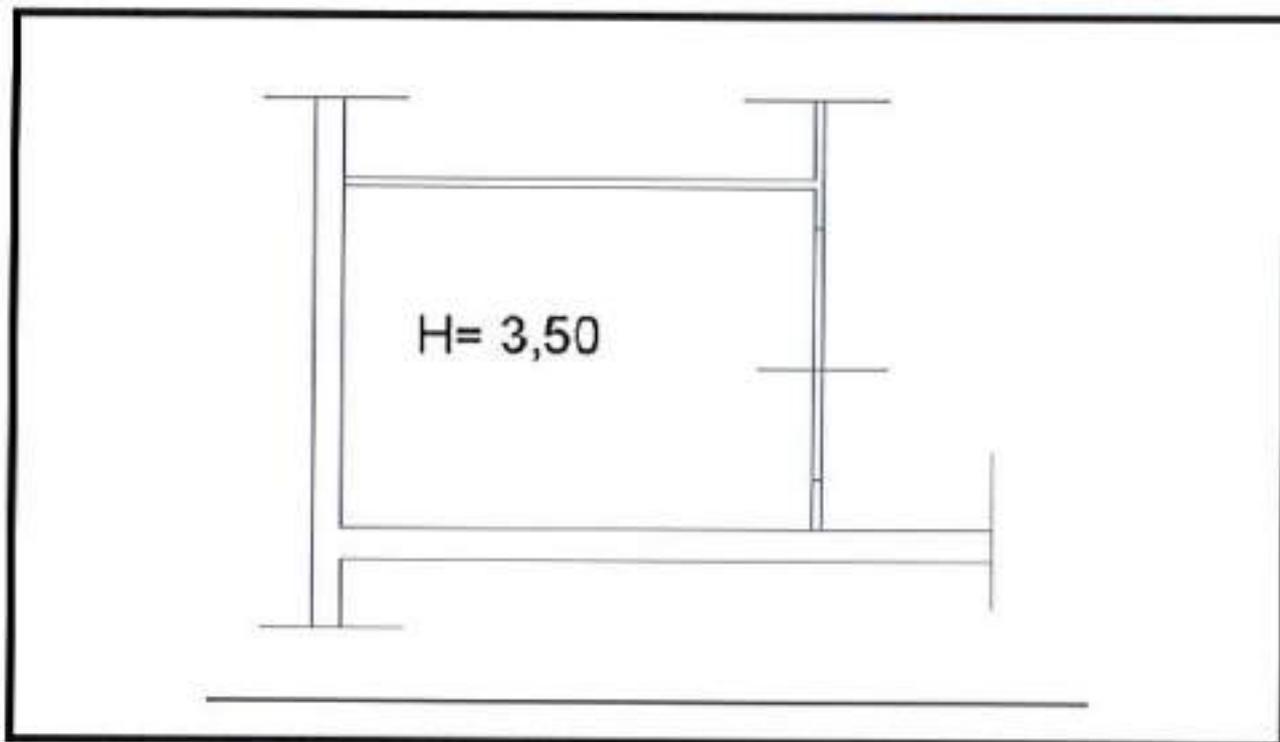
Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- **AUTORIMESSA 17 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 40 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

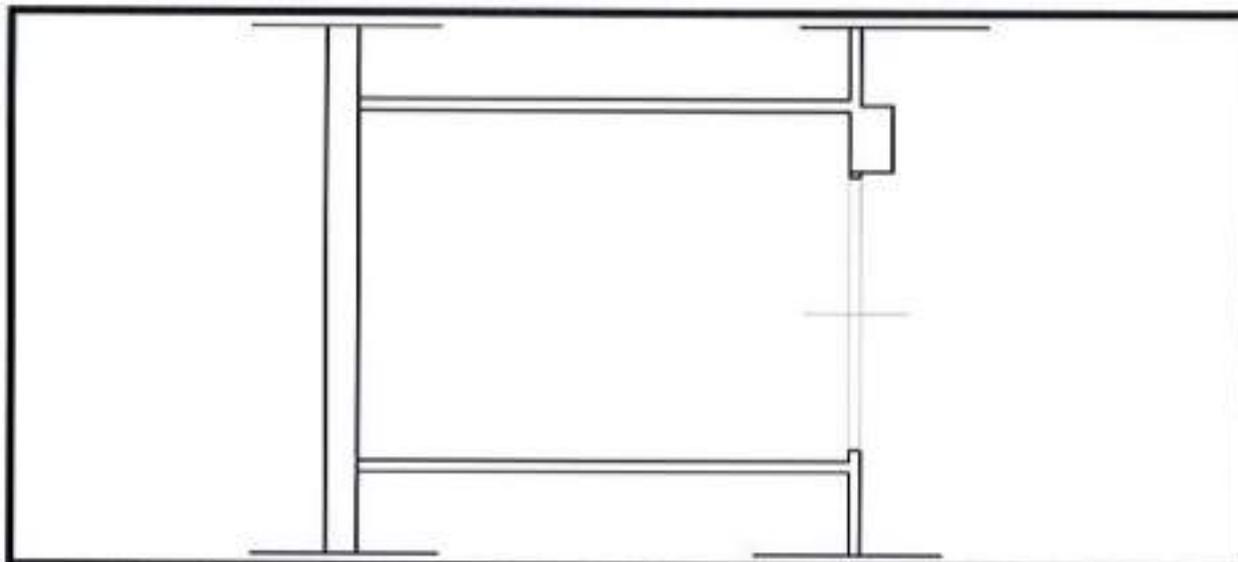
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



AUTORIMESSA 18) FG 10 P.LLA 470 SUB. 41									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	41	Omissis	C/6	5	15 mq	€ 63,52	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	41	Omissis	C/6	5	15 mq	€ 63,52	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	41	Omissis	C/6	5	15 mq	€ 63,52	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 18 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 41 – RILIEVO ESISTENTE**

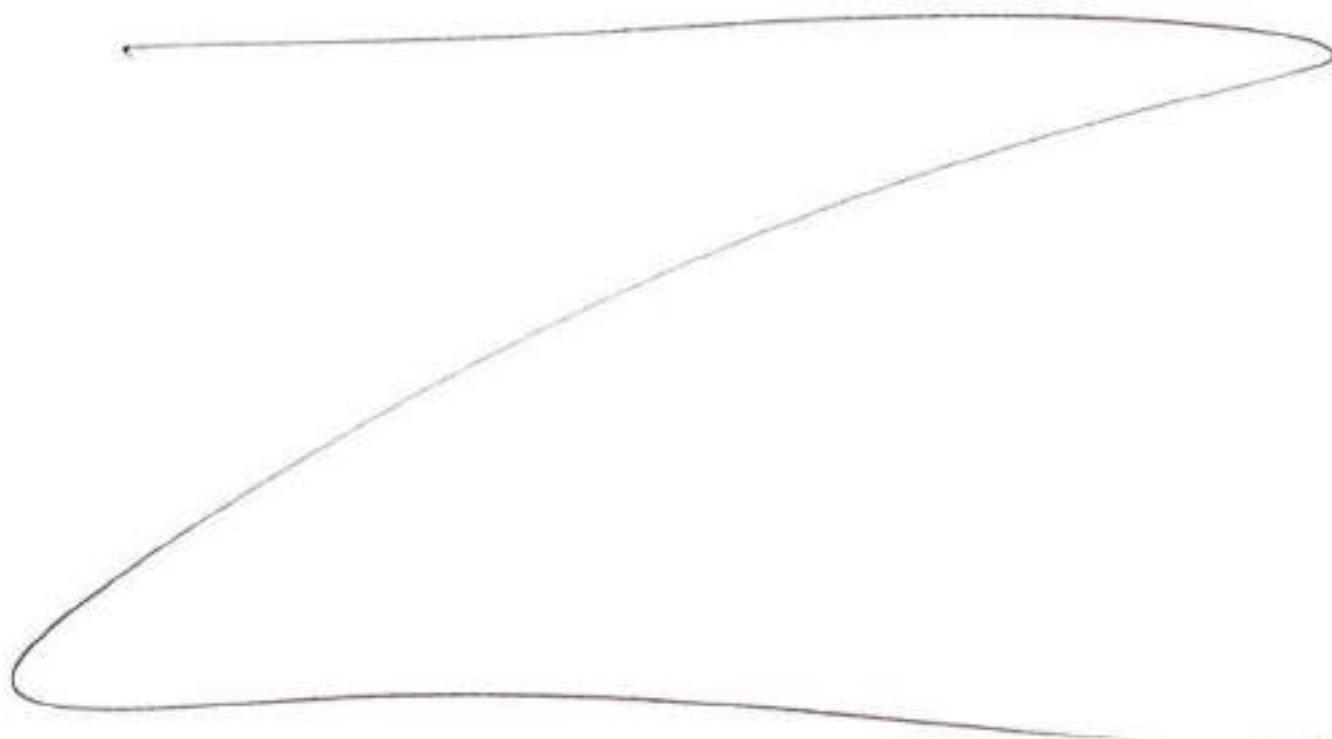
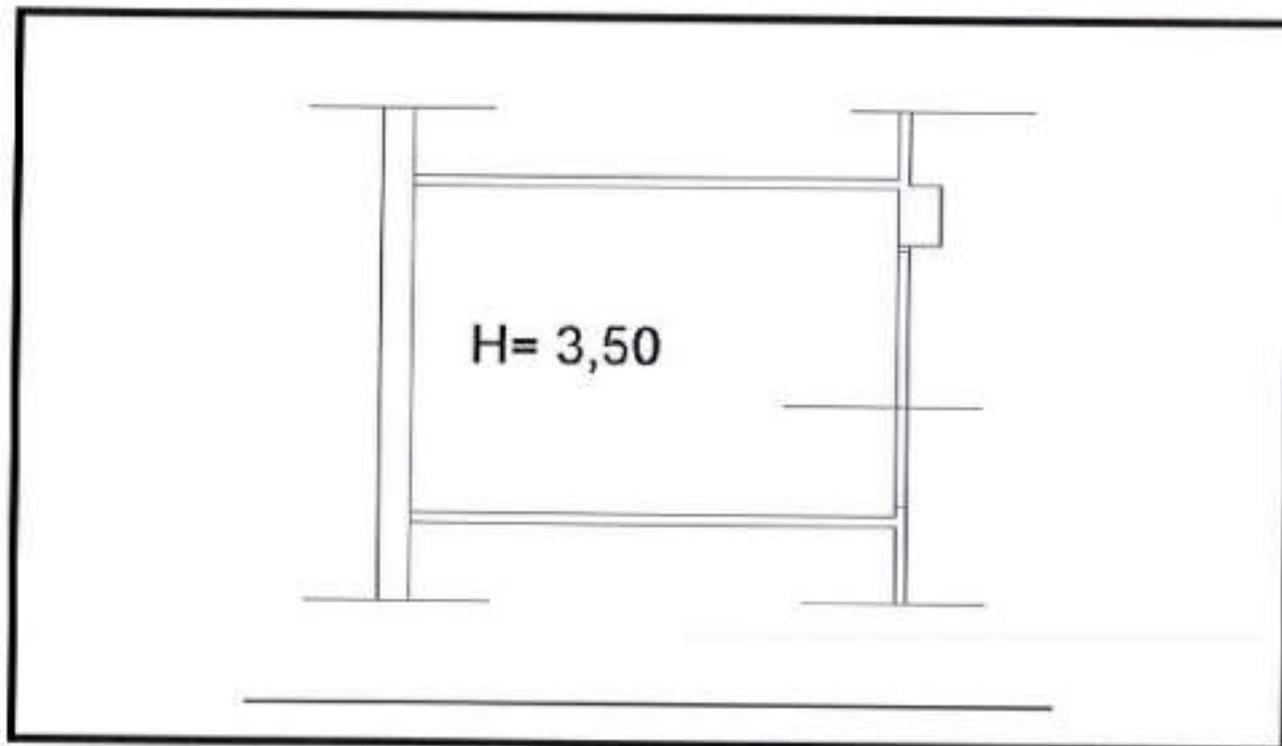


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



- **AUTORIMESSA 18 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 41 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

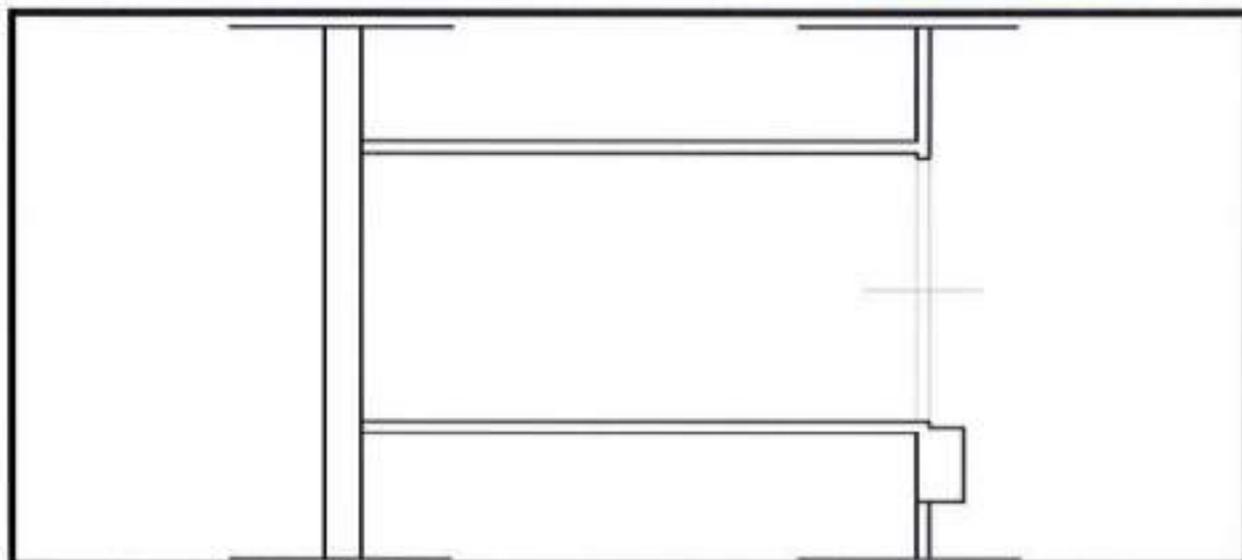
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenco@libero.it



AUTORIMESSA 19) FG 10 P.LLA 470 SUB. 42									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	42	Omissis	C/6	5	11 mq	€ 46,58	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	42	Omissis	C/6	5	11 mq	€ 46,58	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	42	Omissis	C/6	5	11 mq	€ 46,58	Variazione nel classifica- mento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• **AUTORIMESSA 19 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 42 – RILIEVO ESISTENTE**

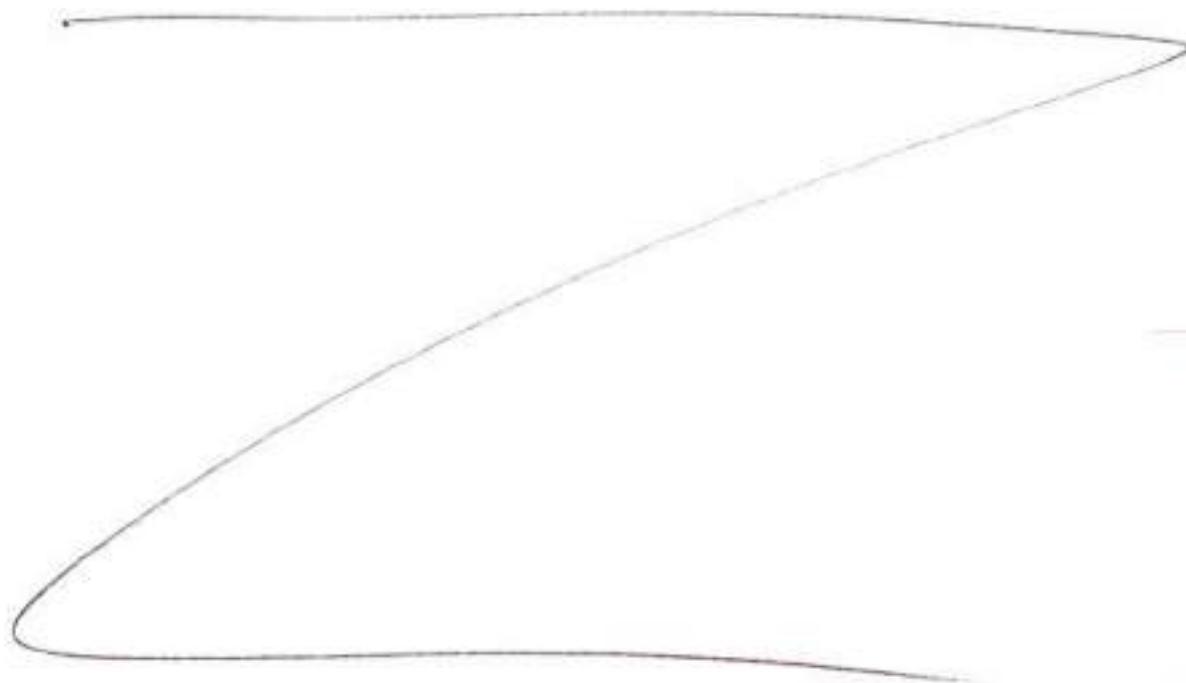
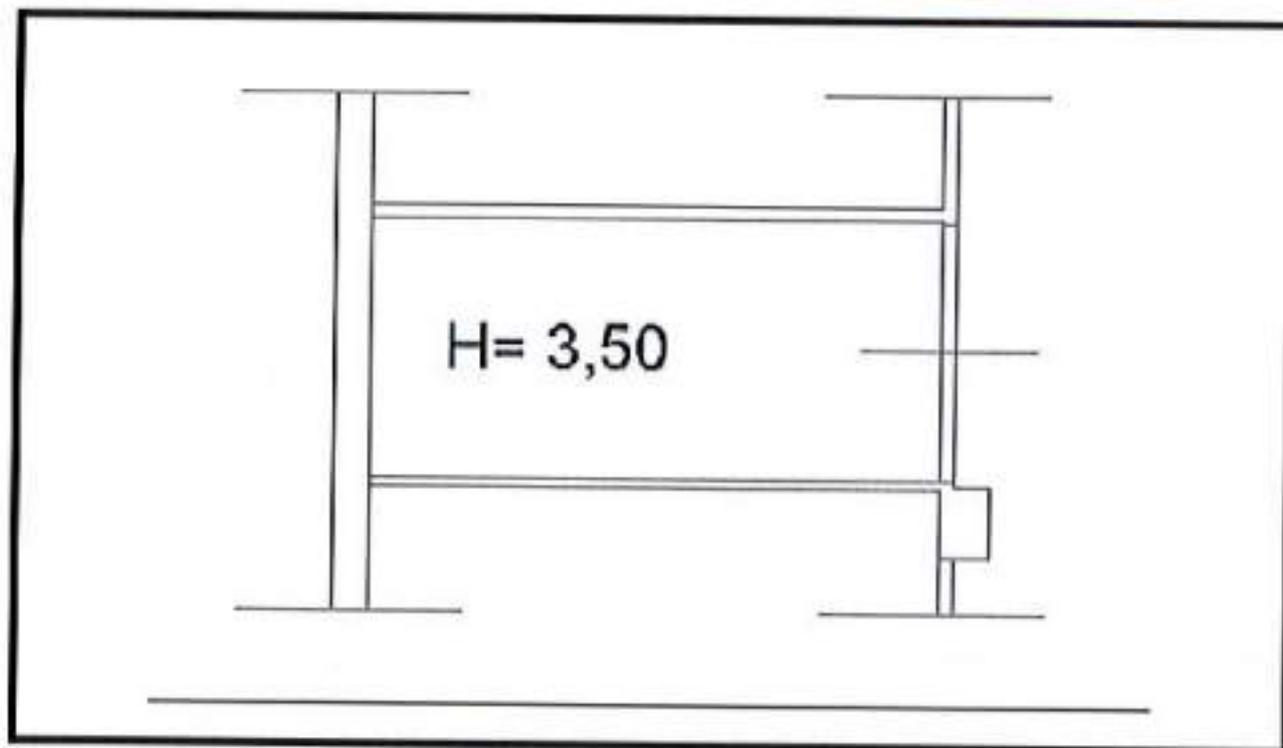


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: vpalma@libero.it



- **AUTORIMESSA 19 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 42 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

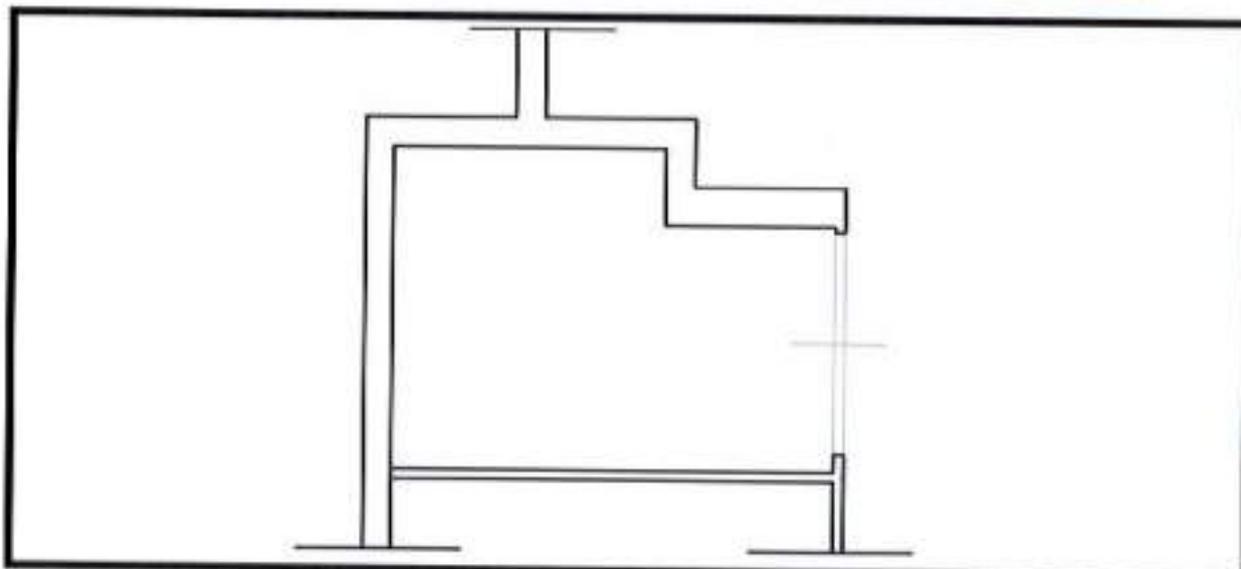
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2016 - E-Mail: plmenzo@libero.it



AUTORIMESSA 20) FG 10 P.LLA 470 SUB. 43									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	43	Omissis	C/6	5	14 mq	€ 59,29	Var. agg. planimetrico del <u>31.08.2016</u>
BAR	10	470	43	Omissis	C/6	5	14 mq	€ 59,29	Variazione toponomastica del <u>22.10.2015</u>
BAR	10	470	43	Omissis	C/6	5	14 mq	€ 59,29	Variazione nel classamento del <u>30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Var. diversa distr. spazi interni del <u>07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Impianto meccanografico del <u>30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/6	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri: Omissis

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

• AUTORIMESSA 20 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 43 – RILIEVO ESISTENTE

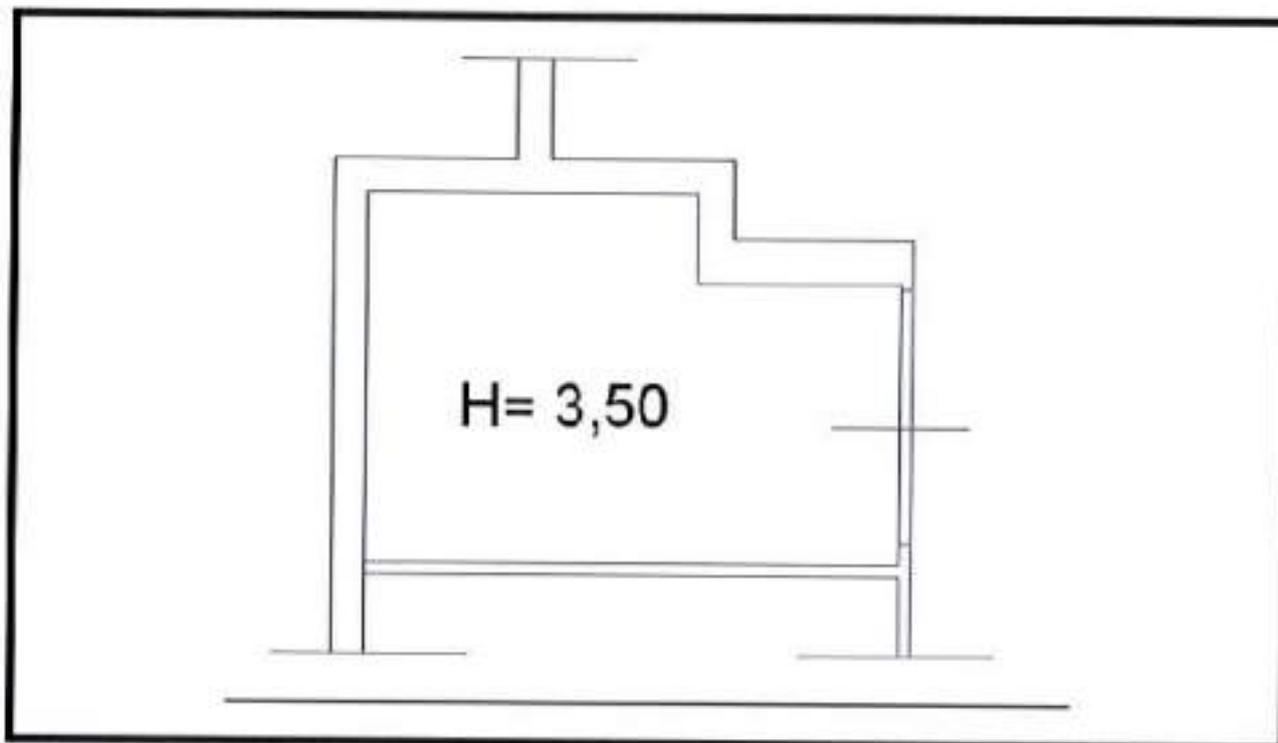


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



- **AUTORIMESSA 20 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 43 – PLAN. CATASTALE**



Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato : Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con : i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c >>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come gli immobili di vertenza, presentino la medesima conformità dei dati catastali dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio; dal cui raffronto con la planimetria catastale, risulta pignorato per l'intera sua estensione; oltre a mantenere il proprio esclusivo identificativo catastale ed anche la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

2) QUESITO : <<Stato di possesso – Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento>>

Le indagini esperite sull'immobile di vertenza ubicato in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO A BARRA**, censito in catasto urbano Sez. **BAR** al foglio **10**, particella **470**, sub **1 – 21 – 10 – 4 – 15 – 7** (abitazioni), sub. **24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43** (box), ha rinvenuto come le unità di vertenza siano rispettivamente utilizzate da :

- ✓ **Unità 1 – Piano Terra Int. 1 – sub. 1 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis e dal suo nucleo familiare – senza alcun contratto di registrato – percependo un fitto mensile Euro 500,00;**
- ✓ **Unità 2 – Piano Terra Int. 2 – sub. 21 – utilizzata dai coniugi Sig.ri Omissis e dal suo nucleo familiare – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. 23329 – locazione mensile Euro 100,00;
- ✓ **Unità 3 – Piano Terra Int. 3 – sub. 10 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis e dal suo nucleo familiare;**
- ✓ **Unità 4 – Piano Primo Int. 4 – sub. 4 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. 23328 – locazione mensile Euro 120,00;
- ✓ **Unità 5 – Piano Secondo Int. 8 – sub. 15 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis – utilizzatrice dell'immobile ad uso gratuito;**
- ✓ **Unità 6 – Piano Terzo e Quarto Int. 7 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 03.08.2009 all'art. 23663 - locazione mensile Euro 130,00;

Inoltre a seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, si è accertato come per l'immobile di vertenza, siano stati registrati i seguenti contratti di locazione, segue :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 - G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

✓ **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. /// contro i signori Omissis

Omissis e a favore della signora domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locale, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio di San Giorgio a Cremano (NA) in data 27.07.2009 rep. /// avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il sub. 4, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori Omissis per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi), come evidente nel contratto allegato.

✓ **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. /// contro i signori Omissis

Omissis e a favore della signora domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locale, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Omissis di San Giorgio a Cremano (NA) in data 27.07.2009 rep. /// avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il sub. 21, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori Omissis per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi), come evidente nel contratto allegato.

✓ **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 03.08.2009 all'art. /// contro i signori Omissis

Omissis e a favore della signora domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locale, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Omissis di San Giorgio a Cremano (NA) in data 27.07.2009 rep. /// avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il sub. 7, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori Omissis per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora Omissis per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi), come evidente nel contratto allegato.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile", il sottoscritto C.T.U. fa presente come l'immobile oggetto di vertenza, sia utilizzato dalle parti debtrici e/o coniugi e/o terzi, come si rileva dai Contratti di Locazione allegati.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianietto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: palma@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 - G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

3) QUESITO: <<Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale>>

A seguito dell'istruttoria dei titoli di trasferimento del bene oggetto di vertenza, avvenuta con **Denunciata Successione**, trascritta ai nn. 1167/4629 In data 31 marzo 2006, a lavoro di Omissis

è stato possibile accertare come le parti comuni del fabbricato non risultano disciplinate da alcun Regolamento di Condominio, né annesse Tabelle Millesimali, e pertanto sull'immobile siano presenti i seguenti:

- **Dritto, ragione, azione accessorio ed accessori, servitù, e dipendenza di spettanza della parte venditrice e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso, così come risulta dall'art. 1117 del c.c.;**
- **Inoltre non sussistono spese di ripartizione condominiali;**

Inoltre a seguito della richiesta inoltrata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli datata **14.02.2019** per la destinazioni urbanistiche relative alle particelle oggetto della richiesta sono le seguenti: la particella 470 del Foglio 173; si è certificato come il suolo:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente** disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale;
- **è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area stabile;**
- **non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Digs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posilipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nell'area della *Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio – Zona Rossa* – di cui alla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 14.02.2014;
- rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Pertanto in merito alla richiesta formulata dall'Ill.mo Giudice : *"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"*, il sottoscritto C.T.U. fa presente come l'edilizia di vertenza :

- ✓ *non sussistono diritti reali a favore di terzi esistenti;*
- ✓ *non sussistono spese di ripartizione condominiali;*
- ✓ *ma rientra il diritto, ragione, azione accessorio ed accessione, servitù, e dipendenza di spettanza della parte venditrice e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso, così come risulta dall'art. 1117 del c.c.;*

Inoltre data la certificazione urbanistica – allegata – l'area del suolo :

- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici *area stabile*;
- rientra nell'area della *Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio – Zona Rossa* – di cui alla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 14.02.2014;
- rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianella n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plimanzo@libero.it



4) QUESITO : <<Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico>>

La richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli datata 14.02.2019 è stata evasa, con il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, per il suolo censito in **catastato terreno al foglio 10 particella 470**, accertando come secondo i seguenti strumenti urbanistici, seguono :

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018);

la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto, rientra in :

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **Zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione** della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- **rientra nell'area della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio – Zona Rossa** – di cui alla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 14.02.2014;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenco@libero.it



Inoltre a seguito delle ricerche esperite, è stato possibile verificare come per l'edilizia di vertenza, siano state presentate n°3 (tre) domande di condono edilizio – Legge 47/85 – con allegati, segue :

1) **Certificato Di Idoneità Statica** redatto dall'Ing. _____ in data 10 gennaio 1986. Certifica che le strutture relative alla costruzione in oggetto sono allo stato, idonee a sopportare i carichi di esercizio.

2) **PERIZIA GIURATA** richiesta dal Sig. _____ al tecnico Ing. _____ e redatto il 20 marzo 1986.

➤ **RICHIESTE DI CONDONO – LEGGE 47/85 –**

1) **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO** (Prat. _____) presentata dal Sig. _____ in data 20 settembre 1986. Totale da versare 25.145.100 Lire pagati in 4 rate:

- **Prima rata** : 1.047.000 Lire; **Seconda rata**: 20.384.110 Lire; **Terza rata**: 1.821.990 Lire; **Quarta rata**: 1.892.000 Lire;

- **Immobili oggetto della sanatoria riportate in catasto** : 1) Foglio 10, Particella 470, sub.4; 2) Foglio 10, Particella 470, sub.13; 3) Foglio 10, Particella 470, sub.15; 4) Foglio 10, Particella 470, sub.9; 5) Foglio 10, Particella 470, sub.10; 6) Foglio 10, Particella 470, sub.8 (soppresso); 7) Foglio 10, Particella 470, sub.1.

2) **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO** (Prat. _____) presentata dal Sig. _____ in data 20 ottobre 1986. Totale da versare 3.355.925 Lire.

- **Prima rata**: 235.000 Lire;

- **Immobile oggetto della sanatoria** per opere ad uso non residenziale riportate in catasto al: Foglio 10, Particella, 470 sub.21 (ex sub.2) in seguito a riaccatastamento.

3) **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO** (Prat. _____) presentata dal signor _____ in data 10 ottobre 1986. Totale da versare 12.673.610 Lire.

- **Prima rata**: 528.000 Lire;

Immobile oggetto della sanatoria riportate in catasto : 1) Foglio 10, Particella 470, sub.7.

4) **DENUNCIA DI VARIAZIONE** presentata dal signor _____ in data 18/12/1985. Variazione nello stato e nella consistenza per ampliamento e sopraelevazione.

Unità oggetto della variazione riportata in catasto : 1) Foglio 10, Particella 470, sub. 7.

5) **ORDINANZA SINDACALE** del 21 ottobre 1985. Il Sig. _____ sta facendo eseguire senza la prescritta preventiva concessione edilizia, le seguenti opere edili: **realizzazione di un cancello in ferro a due battenti lungo circa 8,00 mt x 2,00 mt di altezza, sorretto da due pilastri in ferro nel cemento, posto a chiusura di un viale privato.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenczo@libero.it



Inoltre a seguito delle ricerche esperite, è stato possibile verificare come per le singole unità di vertenza, siano state presentate le seguenti richieste per i seguenti **Titoli Edilizi**, segue :

- 1) **Richiesta di condono edilizio L. 47/85** – (Prat. _____) – (Prat. _____) – (Prat. _____) in data **20 settembre 1986**, richiesta dal Sig.
- 2) **Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986**;

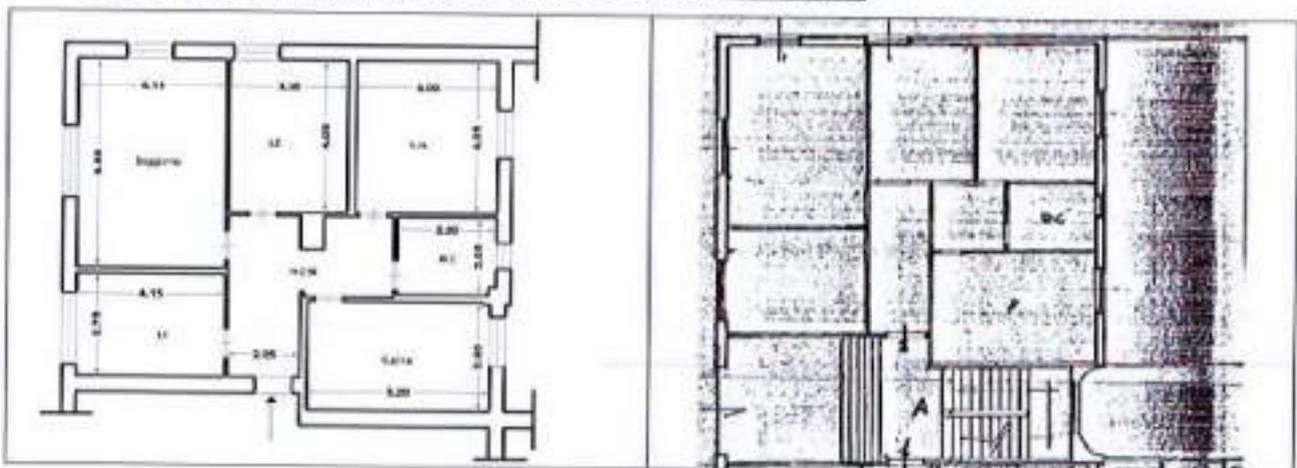
Di seguito si riporta la sovrapposizione, dello **accertamenti dei luoghi** con le **planimetrie della Richiesta di condono edilizio**, segue :

• **UNITA' 1) – PIANO TERRA INT. 1 – SCALA A – SUB. 1**



La sovrapposizione dello stato dei luoghi (a sinistra) con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione (a destra), **ha accertato la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, che può essere sanata mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa, per l'abuso accertato, pari ad € 516,00.**

• **UNITA' 2) – PIANO TERRA INT. 2 – SCALA A – SUB. 21**



La sovrapposizione dello stato dei luoghi (a sinistra) con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione (a destra), **ha accertato la conformità dello stato dei luoghi.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: vpalma@libero.it

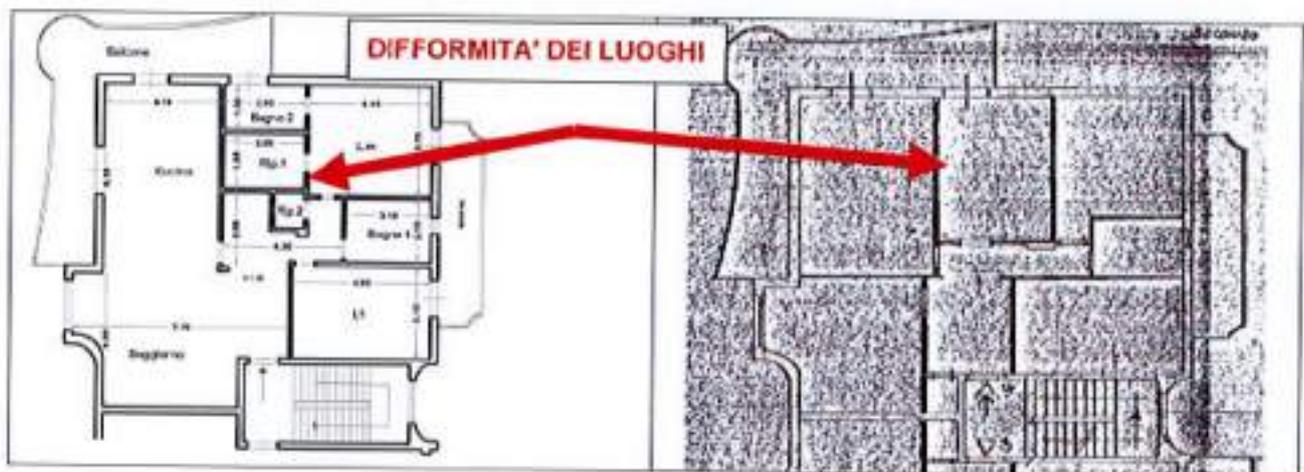


• **UNITA' 3) – PIANO TERRA INT. 3 – SCALA B – SUB. 10**



La sovrapposizione dello stato dei luoghi (a sinistra) con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione (a destra), **ha accertato la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, che può essere sanata mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa, per l'abuso accertato, pari ad € 516,00.**

• **UNITA' 4) – PIANO PRIMO INT. 4 – SCALA A – SUB. 4**



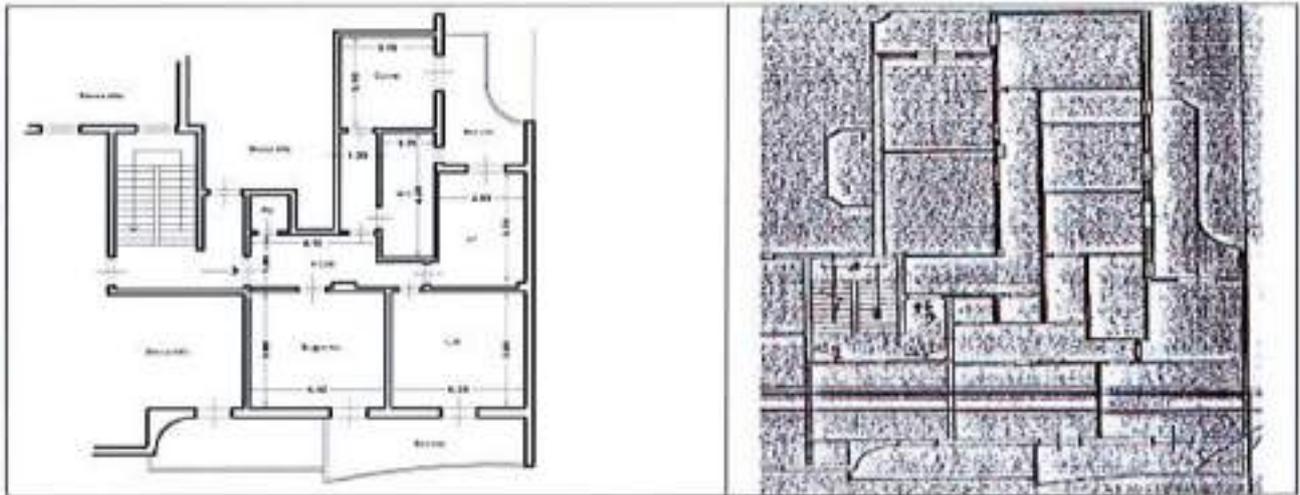
La sovrapposizione dello stato dei luoghi (a sinistra) con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione (a destra), **ha accertato la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, che può essere sanata mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa, per l'abuso accertato, pari ad € 516,00.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmonzo@libero.it

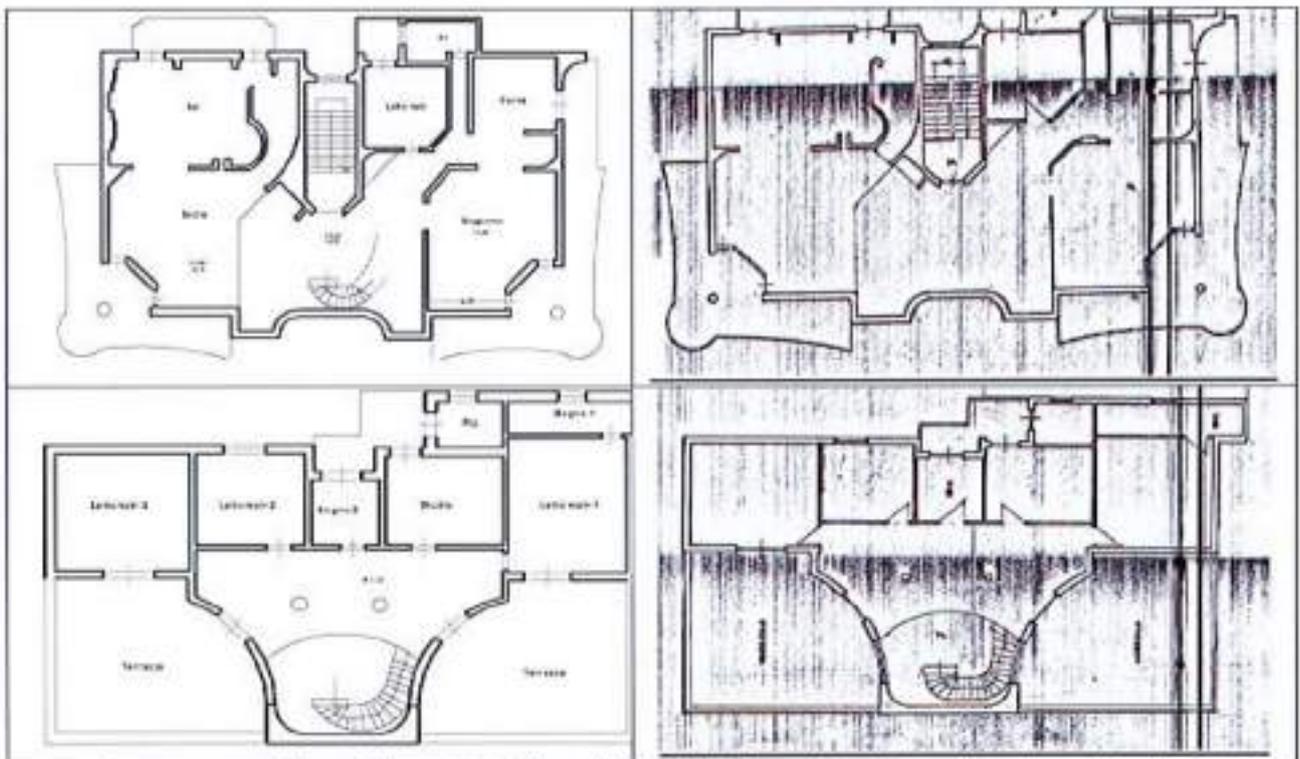


• **UNITA' 5) – PIANO SECONDO INT. 8 – SCALA B – SUB. 15**



La sovrapposizione dello stato dei luoghi (a sinistra) con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione (a destra), **ha accertato la conformità dello stato dei luoghi.**

• **UNITA' 6) – PIANO TERZO E QUARTO INT. 7 – SCALA A – SUB. 7**



La sovrapposizione dello stato dei luoghi (a sinistra) con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione (a destra), **ha accertato la conformità dello stato dei luoghi.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

• **AUTORIMESSE – PIANO SEMINTERRATO – SCALA A – EX SUB. 20**

In virtù delle autorimesse al piano seminterrato, le stesse originariamente facevano parte di un unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del **30.06.1987** – per la cui data è da evidenziare – come tale **volumetria aggiuntiva, può essere sanato ai sensi del D.P.R. 380/2011 Art. 36 – Accertamento di conformità – comma 1 – il quale cita** : *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."*

E' da precisare che il rilascio della sanatoria è subordinato alla doppia congruità della destinazione d'uso del suolo in cui insiste il fabbricato, e come per il caso in esame, lo strumento urbanistico, per il suolo in esame, nel tempo, non abbia subito modifiche, tanto da poter inoltrare richiesta di sanatoria ai sensi della citata normativa, con un aggravio di costo in termini di spese di oneri di oblazioni, che verranno di seguito calcolati.

Alla luce delle considerazioni esposte, è lecito riferire come per la sanabilità, ai sensi della normativa vigente in materia di condono art. 36 D.P.R. 380/01 (che ingloba la Legge 326/06), per : il limite sulla cubatura, ed il limite temporale di ultimazione, risultano ormai superati per la normativa vigente in materia di condono, tale da ritenere congrui tali termini.

Basti solo pesare, come alla luce dell'evoluzione normativa in materia edilizia, *l'art. 39 della Legge 724/94*, che deroga il limite temporale per la sanabilità per le opere abusive, risultino congrue gli abusi ultimati entro il **31.12.93**.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Sulla base delle considerazioni esposte, e fermo restando eventuali integrazioni che potranno essere richiesta dall'ente Comunale è possibile ritenere come l'intervento realizzato in difformità, sia suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, tale da ritenerlo conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente, e presentare i requisiti di commerciabilità, fermo restando gli oneri di costruzioni e di urbanizzazione da versare, e di seguito calcolati ai sensi della L.R. n°10 del 18.11.2004 :

CALCOLO ONERI DI CONCESSIONE AI SENSI DELLA LEGGE 326/03					
	SUPERFICIE	[m]		[mq]	Vvp [mc]
	Su = Superficie utile			685,00	
	Snc = Sup. non			0,00	
	H (altezza interna netta)	3,50			
	Superficie lorda			685,00	
	Spessore solaio	0,20			
	Volume vuoto per pieno	3,70		685,00	2534,50
CALCOLO ONERI DI COSTRUZIONE					
	Oneri di costruzione :	183,34 [€/mq]	x	(a+b+c)	Sc
	Superficie conv. Sc = Su +	95,00	x	0,00	685,00
	Coefficiente a			3,00%	
	Coefficiente b			3,00%	
	Coefficiente c			2,25%	
	Oneri di costruzione : [€]	183,34	x	8,25%	685,00
	TOTALE ONERI DI COSTRUZIONE				€ 10.631,00
CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE					
	Oneri di urbanizzazione :	9,16 [€/mq]	x	C	Vvp
	Oneri di urbanizzazione :	9,16	x	0,91	2 534,50
	TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE				€ 21 126,58
	TOTALE ONERI DI CONCESSIONE	€ 10 361,00	+	€ 21 126,58	= € 31 488

In definitiva la somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



A riscontro, si riporta di seguito una ripartizione per superficie la stima degli oneri connessi dovuti per la sanatoria delle autorimesse.

TABELLA RIPARTIZIONE ONERI SANATORI - STIMATI				
N	DESCRIZIONE	Superficie [mq]	Oneri	Oneri per Box
1	AUTORIMESSA 1	26,00	€ 31 488	€ 2 237
2	AUTORIMESSA 2	15,00	€ 31 488	€ 1 290
3	AUTORIMESSA 3	15,00	€ 31 488	€ 1 290
4	AUTORIMESSA 4	12,00	€ 31 488	€ 1 032
5	AUTORIMESSA 5	13,00	€ 31 488	€ 1 118
6	AUTORIMESSA 6	17,00	€ 31 488	€ 1 463
7	AUTORIMESSA 7	21,00	€ 31 488	€ 1 807
8	AUTORIMESSA 8	39,00	€ 31 488	€ 3 355
9	AUTORIMESSA 9	21,00	€ 31 488	€ 1 807
10	AUTORIMESSA 10	16,00	€ 31 488	€ 1 377
11	AUTORIMESSA 11	24,00	€ 31 488	€ 2 065
12	AUTORIMESSA 12	15,00	€ 31 488	€ 1 290
13	AUTORIMESSA 13	14,00	€ 31 488	€ 1 204
14	AUTORIMESSA 14	18,00	€ 31 488	€ 1 549
15	AUTORIMESSA 15	18,00	€ 31 488	€ 1 549
16	AUTORIMESSA 16	20,00	€ 31 488	€ 1 721
17	AUTORIMESSA 17	18,00	€ 31 488	€ 1 549
18	AUTORIMESSA 18	16,00	€ 31 488	€ 1 377
19	AUTORIMESSA 19	12,00	€ 31 488	€ 1 032
20	AUTORIMESSA 20	16,00	€ 31 488	€ 1 377
			€ 31 488	€ 31 488

Inoltre per le autorimesse censite ai sub 31 – 37 – 38, è da evidenziare come per il sub. 31 l'ingresso sia mancante il cui costo per il ripristino ammonta a circa € 1.000,00; per il sub. 37 dispone di un proprio ingresso congiunto con il sub. 38, quest'ultimo privo di ingresso, per il cui ripristino è da preventivare un importo lavori di circa € 2.000,00.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inoltre per l'immobile di vertenza, si è accertato come sia stata emanata :

- ✓ **ORDINANZA SINDACALE del 21 ottobre 1985** – per le seguenti opere edili : *realizzazione di un cancello in ferro a due battenti lungo circa 8,00 mt x 2,00 mt di altezza, sorretto da due pilastri in ferro nel cemento, posto a chiusura di un viale privato.*
- ✓ Tale aspetto, non investe alcuna volumetria aggiuntiva, e pertanto l'abuso eseguito, **può essere sanato mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa, per l'abuso accertato, pari ad € 516,00.**

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico>>, il sottoscritto da indagini eseguite presso i pubblici uffici, fa presente come l'edilizia di vertenza è classificato ai sensi del vigente strumento urbanistico, il suolo è classificato come : Zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione, accertando inoltre come siano state presentate : 1) Domanda di condono edilizio (Prat.) presentata dal Sig. Omissis in data 20 settembre 1986; 2) Domanda di condono edilizio (Prat. //) presentata dal Sig. Omissis n data 20 ottobre 1986; 3) Domanda di condono edilizio (Prat. //) presentata dal signor Omissis in data 10 ottobre 1986; e come le stesse siano suscettibili di sanatoria fermo restando eventuali integrazioni che l'ente comunale potrà richiedere per integrazione della sanatoria.

Ad integrazione è da evidenziare come ai sensi degli art. 32-33 della Legge 47/85 – l'area da certificato urbanistico rientra nell'area della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio – **Zona Rossa** – di cui alla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 14.02.2014; successivo alla presentazione della richiesta di condono, e pertanto non applicabile.

In merito al realizzato piano seminterrato – adibito a autorimesse – l'abuso è da ritenersi sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 – previo pagamento degli oneri sanatori di costruzione ed urbanizzazione.

Secondo quanto illustrato, l'edificato di vertenza è da ritenersi conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente dell'epoca, è presentare i requisiti di commerciabilità.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

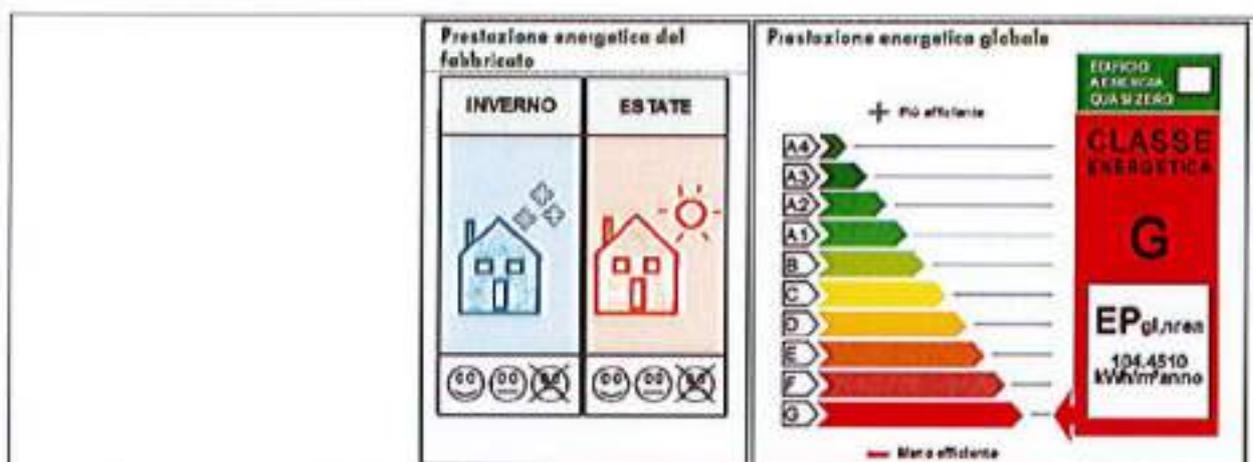
Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmzenzo@libero.it



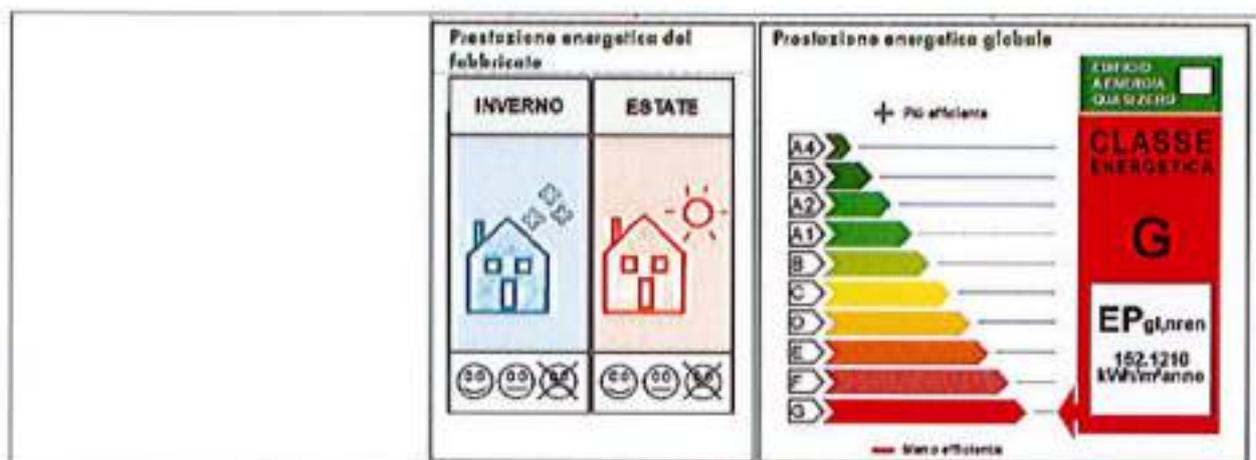
5) QUESITO : <<Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod. ...>>

Per le unità di vertenza si rappresenta come non siano presenti gli attestati di prestazione energetica, e come al fine della risposta del mandato, gli stessi sono stati redatti, per i quali si riportano di seguito le rispettive classi, ossia :

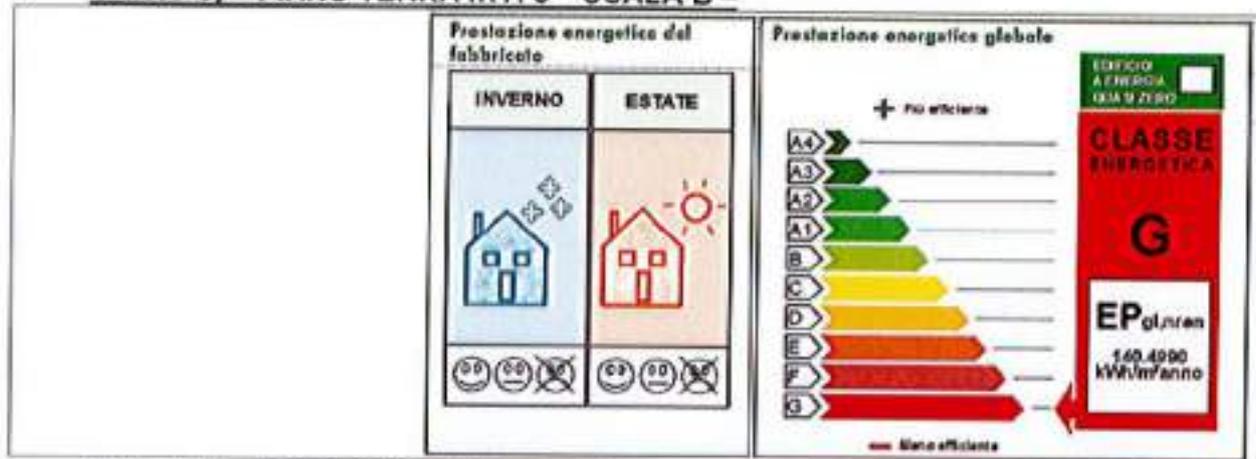
• **UNITA' 1) – PIANO TERRA INT. 1 – SCALA A**



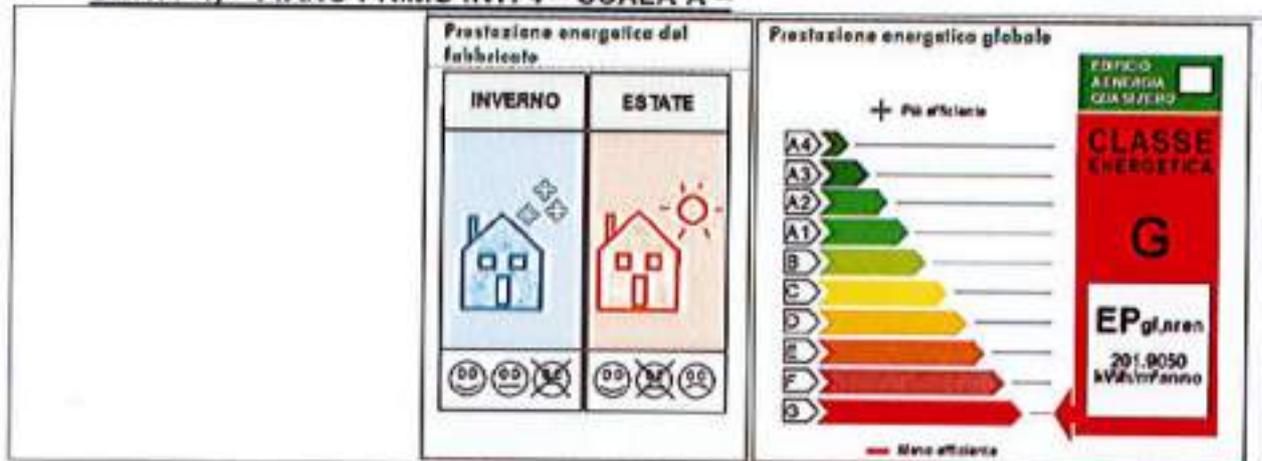
• **UNITA' 2) – PIANO TERRA INT. 2 – SCALA A**



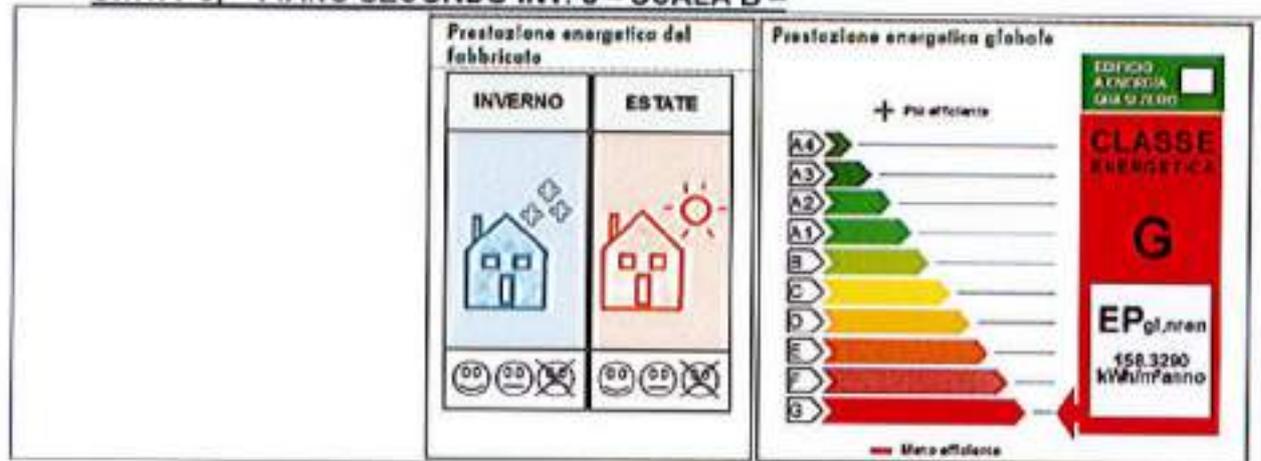
• **UNITA' 3) – PIANO TERRA INT. 3 – SCALA B –**



• **UNITA' 4) – PIANO PRIMO INT. 4 – SCALA A –**



• **UNITA' 5) – PIANO SECONDO INT. 8 – SCALA B –**

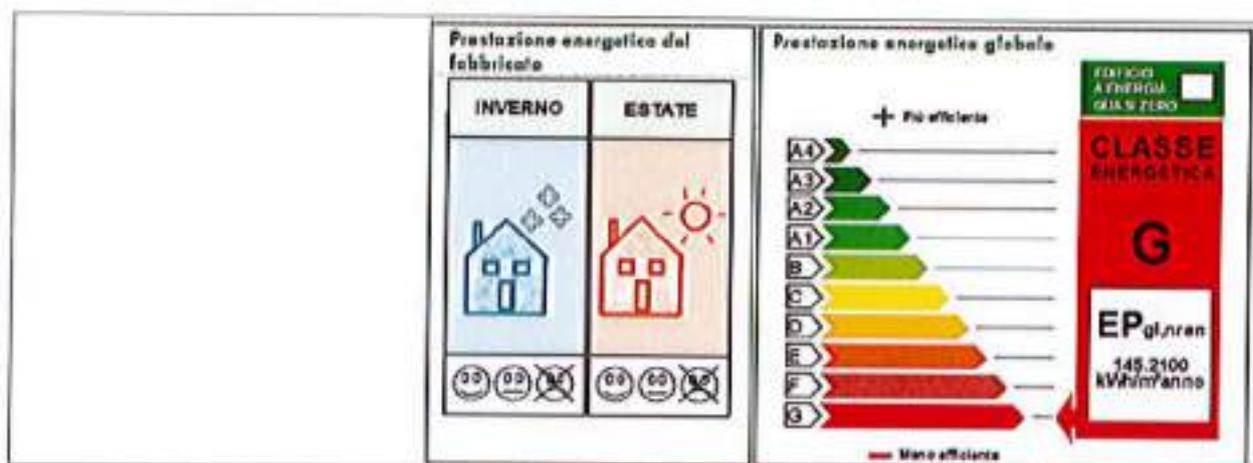


Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



• UNITA' 6) – PIANO TERZO E QUARTO INT. 7 – SCALA A –



Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod. ...>>, il sottoscritto fa presente, data l'assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, di aver redatto i rispettivi certificati, seguono :

- Unita' 1 – Piano Terra – Int. 1 – Scala A : Classe Energetica G; EP_{gl,nren} 104.4510 KWh/m²;
- Unita' 2 – Piano Terra – Int. 2 – Scala A : Classe Energetica G; EP_{gl,nren} 162.1210 KWh/m²;
- Unita' 3 – Piano Terra – Int. 3 – Scala B : Classe Energetica G; EP_{gl,nren} 140.4990 KWh/m²;
- Unita' 4 – Piano Terra – Int. 4 – Scala A : Classe Energetica G; EP_{gl,nren} 201.9050 KWh/m²;
- Unita' 5 – Piano Secondo – Int. 8 – Scala B : Classe Energetica G; EP_{gl,nren} 158.3290 KWh/m²;
- Unita' 6 – Piano Terzo e Quarto – Int. 7 – Scala A : Classe Energetica G; EP_{gl,nren} 145.2100 KWh/m²;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

6) QUESITO : <<Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto>>

"LOTTO n. 1 - piena ed intera proprietà – UNITA' 1 – PIANO TERRA INT. 1 – SCALA A – utilizzata dalla Sig.ra _____ ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 1, cat A/2, vani 6, scala A, int. 1, piano T, rendita catastale € 666,23, adibita ad uso abitativo – formato da : *un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni*; accatastato in data 15.05.1974 – confinante a Nord con vano scala, a Sud con Via Villa Bisignano, ad Ovest con trav, Via Villa Bisignano ed Est con stessa ditta; avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 110,10 mq; oltre ad una scala di 4,15 mq; in aggiunta ad un terrazzo di 10,05 mq; ad un lastrico solare di 270,00 mq;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, accertando una difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni,

La difformità dello stato dei luoghi con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione, ha accertato la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, che può essere sanata mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa, per l'abuso accertato, pari ad € 516,00.

Richiesta di condono edilizio L. 47/85 – (Prat. ///) in data 20 settembre 1986, richiesta dal Sig. Omissis

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 161.855,00;

VALORE LOCATIVO = € 390,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"LOTTO n. 2 - piena ed intera proprietà – PIANO TERRA INT. 2 – SCALA A – utilizzata da Sig.
 ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio
 10, p.lla 470, sub 21, cat A/2, vani 5,5, se A, int. 2, piano T; rendita catastale € 710,13, adibita
 ad uso abitativo – formano da : *una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno*; oltre
 agli spazi comuni – accatastata in data 13.04.2006 – confinante a Nord con rampa garage, a
 Sud con vano scala, ad Ovest con trav. Via Villa Bisignano ed Est con stessa ditta; avente una
 superficie complessiva rispettivamente di circa 122.25 mq; oltre ad una scala di 4.15 mq; in
 aggiunta ad un lastrico solare di 270,00 mq.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza.

Richiesta di condono edilizio L. 47/85 – (Prat. ///) in data 20 settembre 1986, richiesta
 dal Sig. Omissis

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn.
 /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio
 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al
 Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 174.360,00;

VALORE LOCATIVO = € 420,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"LOTTO n. 3 - piena ed intera proprietà – PIANO TERRA INT. 3 – SCALA B – utilizzata dalla Sig.ra Omissis – TERZI, ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 10, cat A/2, scala B, int. 3, piano T; rendita catastale € 610,71, adibita ad uso abitativo – formano da : una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno, oltre agli spazi comuni; accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con proprietà aliena, a Sud con Vano scala, ad Ovest con stessa ditta ed Est con proprietà alinea; avente una superficie complessiva di circa 101.60 mq; oltre ad un balcone di 6.25 mq, ed una scala interna di 4.15 mq, ed un terrazzo di 51.80; un lastrico solare di 270.00 mq, ed un cortile di 125.00 mq;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza.

Richiesta di condono edilizio L. 47/85 – (Prat. _____) in data 20 settembre 1986, richiesta dal Sig. Omissis

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 172.499,00;

VALORE LOCATIVO = € 416,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

Stampa circolare con il nome "PALMA VINCENZO" e "PROF. ING. CIV. E STRUTTURALE" e una data "04/04/2009". Una firma in nero è sovrapposta alla stampa.

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"LOTTO n. 4 - piena ed intera proprietà – UNITA' 4) – PIANO PRIMO INT. 4 – SCALA A – utilizzata dalla Sig.ra **Omissis** ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 4, cat A/2, vani 6,5, scala A, int. 4, piano 1; rendita catastale € 839,24, adibita ad uso abitativo – formano da : *una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni* – accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest ed Est con stessa ditta; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **142.05 mq**; oltre ad una scala di **10.85 mq**; in aggiunta ad un balcone di **25.05 mq**; ed lastrico solare di **270,00 mq**;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, accertando una difformità per una diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità dello stato dei luoghi con la planimetria estrapolata dai Grafici della richiesta di concessione, **ha accertato la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, che può essere sanata mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa, per l'abuso accertato, pari ad € 516,00.**

Richiesta di condono edilizio L. 47/85 – (Prat. ///) in data 20 settembre 1986, richiesta dal Sig. **Omissis**

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 236.808,00;

VALORE LOCATIVO = € 514,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"LOTTO n. 5 – piena ed intera proprietà – PIANO SECONDO INT. 8 – SCALA B – utilizzata dal Sig.ra _____ ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 15, cat A/2, vani 5,5, scala B, int. 8, pi 2; rendita catastale € 710,13, adibita ad uso abitativo – formano da : una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni; accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con stessa ditta, a Sud con stessa ditta, ad Ovest con vano scala, ed Est con proprietà aliena; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 91.55 mq; oltre ad una scala di 10.10 mq; in aggiunta ad un balcone di 19.10 mq; ed lastrico solare di 270.00 mq; ed un cortile di 125mq;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza.

Richiesta di condono edilizio L. 47/85 – (Prat. ///) in data 20 settembre 1986, richiesta dal Sig. Omissis

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto al nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 159.964,00;

VALORE LOCATIVO = € 347,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"LOTTO n. 6 – piena ed intera proprietà – PIANO TERZO E QUARTO INT. 7 – SCALA A – utilizzata dai Sig.ri Omissis , Omissis E Omissis ubicata alla via Bisignano 45 – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 7, cat A/2, vani 12, scala A, int. 7 – piano 3° e 4°; rendita catastale € 1.549,37, adibita ad uso abitativo – formato al piano terzo – un soggiorno, un salone, una cucina, un bar ed un bagno; al piano quarto – da n°3 (tre) camere da letto matrimoniale, da uno studio e da n°2 (due) bagni e da due terrazzi – accatastata in data 01.01.1985 – confinante a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con trav. Privata via Bisignano, ad Ovest ed Est con stessa ditta; il cui piano terzo ha una superficie complessiva di circa 261.95 mq; oltre ad un balcone avente una superficie di circa 82.45 mq, ed un scala interna di 10.60 mq; il cui piano quarto ha una superficie complessiva di circa 199.40 mq; oltre ad un balcone avente una superficie di circa 87.75 mq, ed un scala interna di 5.35 mq, oltre ad un lastrico solare di 270.00 mq;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza.

Richiesta di condono edilizio L. 47/85 – (Prat _____) in data 20 settembre 1986, richiesta dal Sig. Omissis

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 798.836,00;

VALORE LOCATIVO = € 1.714,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"AUTORIMESSA 1) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 24, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 97,40, avente una superficie complessiva di circa 26 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 2.237,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 17.796,00;

VALORE LOCATIVO = € 78,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 2) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 25, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 59,29, avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.290,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 10.267,00;

VALORE LOCATIVO = € 45,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.505.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"AUTORIMESSA 3) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 26, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 59,29 avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.290,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritta ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 10.267,00;

VALORE LOCATIVO = € 45,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 4) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 27, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.032,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritta ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 8.213,00;

VALORE LOCATIVO = € 36,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"AUTORIMESSA 5) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 28, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 50,82 avente una superficie complessiva di circa 13 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.118,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto al nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 8.898,00;

VALORE LOCATIVO = € 39,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 6) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 29, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 11 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.463,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto al nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 7.529,00;

VALORE LOCATIVO = € 33,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"AUTORIMESSA 7) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 30, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 80,46 avente una superficie complessiva di circa 11 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.807,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 7.529,00;

VALORE LOCATIVO = € 33,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 8) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 31, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 152,46 avente una superficie complessiva di circa 28 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 3.355,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 19.165,00;

VALORE LOCATIVO = € 84,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

"AUTORIMESSA 11) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 34, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 97,40 avente una superficie complessiva di circa 24 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 2.065,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 16.427,00;

VALORE LOCATIVO = € 72,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 12) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 35, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.290,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 10.267,00;

VALORE LOCATIVO = € 45,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

***AUTORIMESSA 13) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 36, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 14 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € **31.488,00**, stimato per il singolo pari ad € **1.204,00**.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di **Certificato di Denunciata Successione**, trascritto al nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 9.682,00;

VALORE LOCATIVO = € 42,00 / MESE;

***AUTORIMESSA 14) – PIANO SEMINTERRATO** – , riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 37, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 71,99 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € **31.488,00**, stimato per il singolo pari ad € **1.549,00**.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di **Certificato di Denunciata Successione**, trascritto al nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 12.320,00;

VALORE LOCATIVO = € 54,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93–80014 Giugliano (NA) · Tel. & fax 081.506.2018 · E-Mail: plmzenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

"AUTORIMESSA 15) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 38, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.549,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 12.320,00;

VALORE LOCATIVO = € 54,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 16) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 39, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 76,23 avente una superficie complessiva di circa 20 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.721,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 13.689,00;

VALORE LOCATIVO = € 60,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"AUTORIMESSA 17) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 40, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.549,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 12.320,00;

VALORE LOCATIVO = € 54,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 18) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez.'BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 41, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 63,52 avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.377,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 10.951,00;

VALORE LOCATIVO = € 48,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail:plmzenzo@libero



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"AUTORIMESSA 19) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 42, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.032,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 8.213,00;

VALORE LOCATIVO = € 36,00 / MESE;

"AUTORIMESSA 20) – PIANO SEMINTERRATO – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 43, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 59,29 avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastato in data 07.04.2006;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma originariamente parte dell'unico subalterno sub. 20, e frazionato successivamente, ma risalente all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987.

L'intervento realizzato in difformità, è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, la cui somma degli oneri da versare per la sanabilità dell'abuso, ammontano pari ad € 31.488,00, stimato per il singolo pari ad € 1.377,00.

Certificato di Idoneità Statica datato 10 gennaio 1986;

Pervenuto all'esecutato in virtù di Certificato di Denunciata Successione, trascritto ai nn. /// in data 31 marzo 2006 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

PREZZO BASE STIMATO : € 10.951,00;

VALORE LOCATIVO = € 48,00 / MESE;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



7) QUESITO : <<Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati>>

CAPO I) VALUTAZIONE IMMOBILE DI PERTENENZA

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato di che trattasi, farò ricorso al sistema di stima sintetico in base a parametri tecnici, basato sulle banche dati delle quotazioni immobiliari, nonché dai prezzi vigenti nelle libere contrattazioni di compravendita. All'uopo sono state considerate le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dell'immobile che concorrono al valore di stima.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che l'ambiente conferisce all'immobile stesso e possono, a loro volta, essere distinte in infrastrutturali ed ambientali : le prime riguardano l'accessibilità alla zona in esame e possono essere identificate nei collegamenti viari e nella possibilità di utilizzazione di mezzi pubblici; le seconde si riferiscono agli altri parametri esterni che influiscono sul valore del bene tra cui ad esempio, la densità abitativa, la presenza di aree adibite a parcheggi, la funzione e la posizione della zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della stima nell'ambito del territorio urbano. Le caratteristiche posizionali intrinseche sono invece, quelle relative alla prospicienza, alla distribuzione piano - volumetrica dell'immobile, alla flessibilità di utilizzazione dallo stesso per attività - commerciali ed a tutti gli altri aspetti che contribuiscono ad attribuire al bene una specifica qualificazione anche al fine di un suo sfruttamento di tipo commerciale.

CAPO II) CRITERIO E METODO DI STIMA E LOCATIVO

Il criterio di stima utilizzato per la suddetta valutazione, è il metodo sintetico del costo di superficie. Tale metodo prevede la determinazione del Valore commerciale dell'immobile, moltiplicando :

Valore Commerciale = Costo €/mq x la Superficie Convenzionale [mq];

Valore Locativo = Costo €/mq/mese x la Superficie Convenzionale [mq];

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Oleggiariello n° 93-80014 Grugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



rettificando il costo mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto dei diversi requisiti dell'appartamento esaminato, quali :

- ✓ Superficie dell'appartamento;
- ✓ Tipologia catastale;
- ✓ Classe demografica;
- ✓ Ubicazione;
- ✓ Livello di piano;
- ✓ Vetustà;
- ✓ Stato di conservazione e manutenzione.

Tali coefficienti correttivi applicati al caso particolare assumono dei valori numerici.

CAPO III) CONSULTAZIONE O.M.I.

La consultazione della Banca dati O.M.I., viene esaminata, al fine di una comparazione per la successiva valutazione, segue :

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Census: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana BARRA (semicentro - periferia)

Codice zona: E38

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Località (€/mq + m/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1910	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1310	L	2,3	3,3	L
Box	Normale	800	1200	L	3	4,5	L
Stampa							



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 - G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine presso la Banca dati C.M.I. tenuto conto di tutte le caratteristiche posizionali dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa variare, come desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pari ad:

VOLORE COMMERCIALE / MQ

- ✓ Valore Comm. Abitazione Civile = da 1.300,00 €/mq a 1.950,00 €/mq
- ✓ Valore Comm. Autorimessa = da 850,00 €/mq a 975,00 €/mq

VOLORE LOCATIVO / MQ

- ✓ Valore Locativo Abitazione Civile = da 3,30 €/mq a 4,80 €/mq
- ✓ Valore Locativo Autorimessa = da 3,00 €/mq a 4,50 €/mq

Come in precedenza evidenziato, tali costi sono stati ratificati mediante coefficienti correttivi introdotti quali *Coefficiente di Superficie, Catastale, Demografica, Ubicazione, Livello di piano, Velocità sull'epoca di costruzione, Stato di conservazione e manutenzione, trattandosi di valori per immobili in condizioni normali d'uso. Inoltre si rappresenta che la superficie convenzionale che viene determinata a netto dei muri esterni e dei muri divisorii interni, valutata in ragione delle istruzioni della consistenza immobiliare dei dati C.M.I., che richiama la legge 138/99, ed avrà:*

- Superficie utile in ragione del 100%;
- Balcone valutato al 30%;
- Cantinola valutata in ragione del 25%;
- Lascio solare, Cortile, Giardini, vengono valutate in ragione di 15%;

i quali moltiplicati per la superficie convenzionale della singola unità, ci fornisce il rispettivo Valore Commerciale della unità.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA - C.T.U. - G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianetto n° 93-80014 Gaugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2012 - E-mail: palmonzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****CAPO IV) VALORE COMMERCIALE E LOCATIVO MENSILE DEGLI IMMOBILI**

Il parametro utilizzato, per la determinazione del Valore Commerciale, è il costo di superficie [€/mq], che viene ricavato da indagini di mercato su appartamenti simili, condotte nella medesima zona del territorio Comunale (parametro utilizzato nelle compravendite).

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa essere desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il quale data l'ubicazione e le condizioni di crisi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno utilizzare un:

- ✓ Valore Commerciale Unità Abitativa = 1.625,00 €/mq;
- ✓ Valore Commerciale Autorimessa = 812,50 €/mq;
- ✓ Valore Locativo Unità Abitativa = 3,30 €/mq;
- ✓ Valore Locativo Autorimessa = 3,00 €/mq;

Tale costo moltiplicato per la superficie convenzionale, ci fornisce il Valore Commerciale, segue :

UNITA' 1) PIANO TERRA INT. 1 – SCALA A – utilizzata dalla Sig.ra Omissis ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 1, cat A/2, vani 5, scala A, Int. 1, piano T, rendita catastale € 686,23, adibita ad uso abitativo – formato da : un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni; accatastato in data 15.05.1974 – confinante a Nord con vano scala, a Sud con Via Villa Bisignano, ad Ovest con trav. Via Villa Bisignano ed Est con stessa ditta; avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 110,10 mq; oltre ad una scala di 4,16 mq; in aggiunta ad un terrazzo di 10,05 mq; ad un lastrico solare di 270,00 mq; avente la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari avente una superficie convenzionale di circa 118,24 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 1.368,90 €/mq :

- ✓ VALORE COMMERCIALE = 1.368,90 €/mq x 118,24 mq = € 161.855,00;
- ✓ VALORE LOCATIVO = 3,30 €/mq x 118,24 mq = € 390,00;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giugliantello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2010 - E-Mail: palma@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

UNITA' 2) PIANO TERRA INT. 2 – SCALA A – utilizzata da Sig. Omissis ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.la 470, sub 21, cat A/2, vani 5,5, se A, int. 2, piano T; rendita catastale € 710,13, adibita ad uso abitativo – formano da : una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni – accatastata in data 13.04.2006 – confinante a Nord con rampa garage, a Sud con vano scala, ad Ovest con trav, Via Villa Bisignano ed Est con stessa ditta; avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 122.25 mq; oltre ad una scala di 4.15 mq; in aggiunta ad un lastrico solare di 270,00 mq; avente la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari avente una superficie convenzionale di circa 127.37 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 1.368,90 €/mq :

- ✓ VALORE COMMERCIALE = 1.368,90 €/mq x 127,37 mq = € 174.360,00;
- ✓ VALORE LOCATIVO = 3,30 €/mq x 127,37 mq = € 420,00;

UNITA' 3) PIANO TERRA INT. 3 – SCALA B – utilizzata dalla Sig.ra Omissis TERZI ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.la 470, sub 10, cat A/2, scala B, int. 3, piano T; rendita catastale € 610,71, adibita ad uso abitativo – formano da : una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con proprietà aliena, a Sud con Vano scala, ad Ovest con stessa ditta ed Est con proprietà alinea; avente una superficie complessiva di circa 101.60 mq; oltre ad un balcone di 6,25 mq, ed una scala interna di 4.15 mq, ed un terrazzo di 51,80; un lastrico solare di 270.00 mq, ed un cortile di 125.00 mq; avente la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari avente una superficie convenzionale di circa 126.01 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 1.368,90 €/mq :

- ✓ VALORE COMMERCIALE = 1.368,90 €/mq x 126,01 mq = € 172.499,00;
- ✓ VALORE LOCATIVO = 3,30 €/mq x 126,01 mq = € 416,00;

UNITA' 4) PIANO PRIMO INT. 4 – SCALA A – utilizzata dalla Sig.ra Omissis ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.la 470, sub 4, cat A/2, vani 6,5, scala A, int. 4, piano 1; rendita catastale € 839,24, adibita ad uso abitativo – formano da : una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni – accatastata in data 15.05.1974 – confinante a Nord con stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest ed Est con stessa ditta; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 142.05 mq; oltre ad una scala di 10.85 mq; in aggiunta ad un balcone di 25.05 mq; ed lastrico solare di 270,00 mq; avente la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari avente una superficie convenzionale di circa 155.69 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 1.521,00 €/mq :

- ✓ VALORE COMMERCIALE = 1.521,00 €/mq x 155,69 mq = € 236.808,00;
- ✓ VALORE LOCATIVO = 3,30 €/mq x 155,69 mq = € 514,00;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

UNITA' 5) PIANO SECONDO INT. 8 – SCALA B – utilizzata dal Sig.ra Omissis
 ubicata alla via Bisignano – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 15, cat A/2, vani 5,5, scala B, int. 8, pi 2; rendita catastale € 710,13, adibita ad uso abitativo – formano da : *una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; oltre agli spazi comuni; accatastata in data 15.05.1974* – confinante a Nord con stessa ditta, a Sud con stessa ditta, ad Ovest con vano scala, ed Est con proprietà aliena; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **91.55 mq**; oltre ad una scala di **10.10 mq**; in aggiunta ad un balcone di **19.10 mq**; ed lastrico solare di **270.00 mq**; ed un cortile di **125mq**; avente la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari avente una superficie convenzionale di circa **105.17 mq**, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di **1.521,00 €/mq** :

- ✓ VALORE COMMERCIALE = 1.521,00 €/mq x 105,17 mq = € 159.964,00;
- ✓ VALORE LOCATIVO = 3,30 €/mq x 105,17 mq = € 347,00;

UNITA' 6) PIANO TERZO E QUARTO INT. 7 – utilizzata dai Sig.ri Omissis
 ubicata alla via Bisignano 45 – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 7, cat A/2, vani 12, scala A, int. 7 – piano 3° e 4°; rendita catastale € 1.549,37, adibita ad uso abitativo – formato al piano terzo – un soggiorno, un salone, una cucina, un bar ed un bagno; al piano quarto – da n°3 (tre) camere da letto matrimoniale, da uno studio e da n°2 (due) bagni e da due terrazzi – *accatastata in data 01.01.1985* – confinante a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con trav. Privata via Bisignano, ad Ovest ed Est con stessa ditta; il cui piano terzo ha una superficie complessiva di circa **261.95 mq**; oltre ad un *balcone* avente una superficie di circa **62.45 mq**, ed una scala interna di **10.60 mq**; il cui piano quarto ha una superficie complessiva di circa **199.40 mq**; oltre ad un *balcone* avente una superficie di circa **87.75 mq**, ed una scala interna di **5.35 mq**, oltre ad un lastrico solare di **270.00 mq**; avente la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari avente una superficie convenzionale di circa **519.29 mq**, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di **1.521,00 €/mq** :

- ✓ VALORE COMMERCIALE = 1.521,00 €/mq x 519,29 mq = € 789.836,00;
- ✓ VALORE LOCATIVO = 3,30 €/mq x 519,29 mq = € 1.714,00;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

• **AUTORIMESSA 1) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 24, cat C/8, pi SI; rendita catastale € 97,40, avente una superficie complessiva di circa 26 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 26,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq:

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 26,00 mq = € 17.796,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 26,00 mq = € 78,00;

• **AUTORIMESSA 2) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 25, cat C/8, pi SI; rendita catastale € 69,29, avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 15,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq:

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 15,00 mq = € 10.267,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 15,00 mq = € 45,00;

• **AUTORIMESSA 3) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 26, cat C/8, pi SI; rendita catastale € 59,29 avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 15,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq:

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 15,00 mq = € 10.267,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 15,00 mq = € 45,00;

• **AUTORIMESSA 4) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 27, cat C/8, pi SI; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 12,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq:

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 12,00 mq = € 8.213,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 12,00 mq = € 36,00;

• **AUTORIMESSA 5) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 28, cat C/8, pi SI; rendita catastale € 50,82 avente una superficie complessiva di circa 13 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 13,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq:

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 13,00 mq = € 8.898,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 13,00 mq = € 39,00;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.606.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

• **AUTORIMESSA 6) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 29, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 11 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 11,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 11,00 mq = € 7.529,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 11,00 mq = € 33,00;

• **AUTORIMESSA 7) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 30, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 80,46 avente una superficie complessiva di circa 11 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 11,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 11,00 mq = € 7.529,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 11,00 mq = € 33,00;

• **AUTORIMESSA 8) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 31, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 152,46 avente una superficie complessiva di circa 28 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 28,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 28,00 mq = € 19.165,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 28,00 mq = € 84,00;

• **AUTORIMESSA 9) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 32, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 80,46 avente una superficie complessiva di circa 21 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 21,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 21,00 mq = € 14.373,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 21,00 mq = € 63,00;

• **AUTORIMESSA 10) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.la 470, sub 33, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 63,52 avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 16,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 16,00 mq = € 10.951,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 16,00 mq = € 48,00;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & Fax 081.506.2018 - E-Mail: vincenzo@libero.it

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

• **AUTORIMESSA 11) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 34, cat C/8, pl S1; rendita catastale € 97,40 avente una superficie complessiva di circa 24 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 24,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 24,00 mq = € 16.427,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 24,00 mq = € 72,00;

• **AUTORIMESSA 12) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 35, cat C/8, pl S1; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 15 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 15,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 15,00 mq = € 10.267,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 15,00 mq = € 45,00;

• **AUTORIMESSA 13) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 36, cat C/8, pl S1; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 14 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 14,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 14,00 mq = € 9.582,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 14,00 mq = € 42,00;

• **AUTORIMESSA 14) – PIANO SEMINTERRATO** – , riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 37, cat C/8, pl S1; rendita catastale € 71,99 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 18,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 18,00 mq = € 12.320,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 18,00 mq = € 54,00;

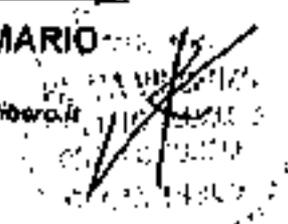
• **AUTORIMESSA 15) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 38, cat C/8, pl S1; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 18,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :

✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 18,00 mq = € 12.320,00;

✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 18,00 mq = € 54,00;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianella n° 83-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: pimanzo@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- **AUTORIMESSA 16) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 39, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 76,23 avente una superficie complessiva di circa 20 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 20,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :
 - ✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 20,00 mq = € 13.689,00;
 - ✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 20,00 mq = € 60,00;

- **AUTORIMESSA 17) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 40, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 18,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :
 - ✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 18,00 mq = € 12.320,00;
 - ✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 18,00 mq = € 54,00;

- **AUTORIMESSA 18) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 41, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 63,52 avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 16,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :
 - ✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 16,00 mq = € 10.951,00;
 - ✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 16,00 mq = € 48,00;

- **AUTORIMESSA 19) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 42, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 12,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :
 - ✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 12,00 mq = € 8.213,00;
 - ✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 12,00 mq = € 36,00;

- **AUTORIMESSA 20) – PIANO SEMINTERRATO** – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 43, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 59,29 avente una superficie complessiva di circa 16 mq; accatastato in data 07.04.2006; avente una superficie convenzionale di circa 16,00 mq, ed avente con un costo base rettificato mediante coefficienti correttivi di 684,45 €/mq :
 - ✓ **VALORE COMMERCIALE** = 684,45 €/mq x 16,00 mq = € 10.951,00;
 - ✓ **VALORE LOCATIVO** = 3,00 €/mq x 16,00 mq = € 48,00;

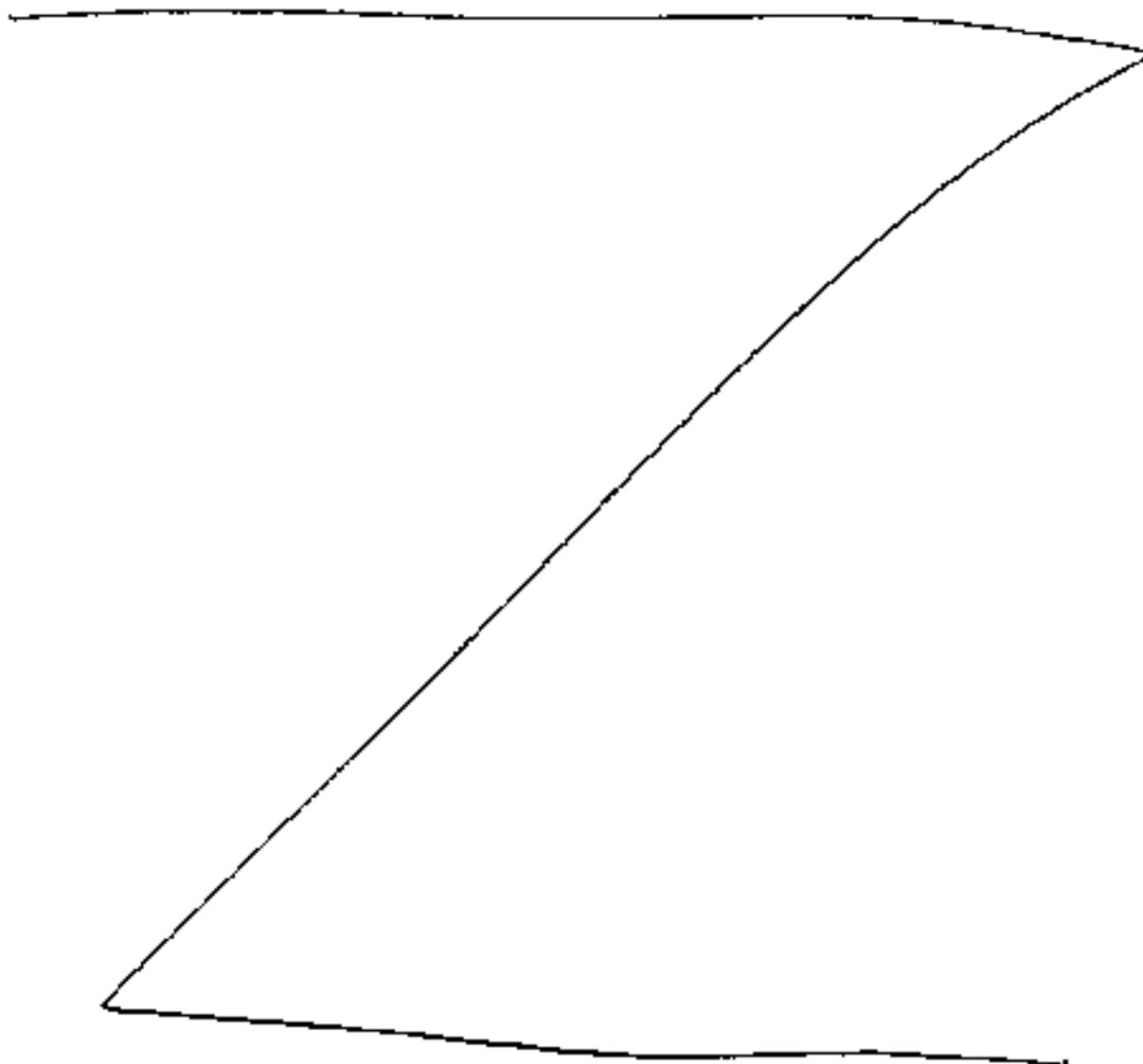
Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:pimenzio@libero.it



(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

il cui valore commerciale complessivo delle unità di vertenza, risulta pari a € 1.927.351,00 (unmilione novecentomilayentisettecentocinquantunoeuro/00); oltre ad un valore locativo mensile a € 4.818,000 (quattromilaottocentodiciottoeuro/00); come risulta dalla stima effettuata in relazione alla consistenza e alla sua destinazione, nonché dagli accessi peritali condotti in loco, la cui valutazione è riportata distintamente nella tabella riassuntiva allegata.

**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO**Via Giuglianella n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.506.2018 - E-Mail: vincenzo@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

8) QUESITO : <<Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio>>

Dall'indagini eseguite presso l'ufficio anagrafe del COMUNE DI NAPOLI, è stato possibile rinvenire come la parte debitrice, abbiano i seguenti stati di famiglia e contratti di matrimonio, segue :

1) Omissis e residente in Napoli alla Trav. V di Via Villa Bisignano, n. 6, scala A, piano terzo, int. 7, quartiere Barra – C.F. ///
coniugato con la Sig.ra Omissis con Atto di matrimonio del 10.09.1993 in /// – hanno scelto il regime di separazione dei beni – Figli Omissis e Omissis

2) Omissis residente in Napoli, alla Trav. V di Via Villa Bisignano, n. 6, pi. 2, int. 5, quartiere Barra – C.F. ///
coniugato con la Sig.ra Omissis con Atto di matrimonio del 08.06.2002 in /// – hanno scelto il regime di separazione dei beni – Figli Omissis e Omissis

3) Omissis residente in Napoli alla Trav. V di Via Villa Bisignano, n. 6, scala A, pi. 3, int. 7, quartiere Barra – C.F. /// – Stato Libera;

4) Omissis residente in Napoli alla Trav. V di Via Villa Bisignano, n. 6, scala A, pi. 3, int. 7, quartiere Barra – CF ///
coniugato con la Sig.ra Omissis con Atto di matrimonio del 08.06.2002 in /// – hanno scelto il regime di separazione dei beni – e con Sentenza del Tribunale di Napoli N° /// datata 28.05.2008 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio – senza alcuna assegnazione della casa coniugale (allegata). Inoltre attualmente risulta convivente con Omissis – Figli

Omissis e Omissis

5) Omissis residente in Napoli alla Trav. V di Via Villa Bisignano, n. 6, scala A, piano terzo, int. 7, quartiere Barra – C.F. ///

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice non sussiste alcuna provvedimento di assegnazione della casa coniugale, come si evince dalla documentazione reperita ed accertata presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Napoli.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.505.2018 - E-Mail:pimenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 2 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ill. mo Giudice Esec. Dott. CICCARELLI MARIO

Tribunale di Napoli

V° Sezione Esecuzione

NAPOLI

OGGETTO : Processo N.ro 838/2012 R. G. E. — G. E. Dott. CICCARELLI – Tribunale di Napoli –

Sezione Esecuzione Immobiliari — + +

c/o - - "

- - -

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In riferimento all'oggetto, il sottoscritto Ing. Vincenzo PALMA, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Giudice Esecuzione Dott. CICCARELLI, a seguito dell'incarico fornitogli in data 07.02.2019, ed in osservanza al provvedimento del 05.2.2020, riporta di seguito l'elaborato peritale comprensivo delle osservazioni richiamate nella relazione del 09.01.2020, a tal fine relaziona quanto segue.

I. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni tecniche condotte sui luoghi oggetto della vertenza, in contemporaneità alla parte debitrice, nelle persone dei Sig.ri - -

- - hanno interessato n°7 accessi

presso i luoghi oggetto di vertenza, ubicati in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43, la cui cronologia viene di seguito riportata:

Accesso - 1°) 18.02.2019 FISSATO MEDIANTE COMUNICAZIONE ORE 12:30 – 13:30;

Accesso - 2°) 25.02.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:30 – 13:30;

Accesso - 3°) 13.03.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 11:00 – 12:30;

Accesso - 4°) 20.03.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 11:00 – 12:30;

Accesso - 5°) 03.04.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 11:00 – 12:30;

Accesso - 6°) 10.04.2019 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 12:30 – 13:30;

Accesso - 7°) 21.02.2020 FISSATO AL PRECEDENTE ACCESSO ORE 11:30 – 12:30;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 3 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****II. RIASSUNTO VERBALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE****A) PRIMO ACCESSO DEL 18.02.2019 ORE 12:30**

Il primo accesso si è svolto il giorno **18.02.2019 alle ore 12:30**, per l'inizio delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata mediante n°1 comunicazione giudiziaria, inviata ricevuta e deposta agli atti, il sottoscritto Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21**, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

1) Il Sig. Omissis identificato con documento di riconoscimento C.I. /// rilasciata dal Comune di Napoli il 09.10.2014 che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

2) Il Sig. Omissis identificato con documento di riconoscimento C.I. /// rilasciata dal Comune di Napoli il 26.09.2017 che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

In questa sede il C.T.U., esegue una ricognizione metrica e fotografica dei luoghi, le cui misure non sono oggetto di contestazione, inoltre da lettura del mandato e dei quesiti disposti dal G.I. Inoltre il C.T.U. fa presente di aver eseguito le ricerche presso i P.U. di rito, ed inoltre rileva i confini delle unità immobiliari. La parte debitrice, dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali, inoltre chiede di fornire copia, al successivo incontro delle fatture acqua, luce e gas. In queste sede il C.T.U. prende atto della disponibilità delle parti di disporre l'accesso al successivo incontro. Alle ore **13:30**, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43**, alle ore **12:30** del giorno **25.02.2019 e 04.03.2019**. L.C.S.

B) SECONDO ACCESSO DEL 25.02.2019 ORE 12:30

Il secondo accesso si è svolto il giorno **25.02.2019 alle ore 12:30**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21**, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 4 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- 1) Il Sig. _____ in precedenza generalizzato;
- 2) Il Sig. _____ in precedenza generalizzato;
- 3) La Sig. _____ identificata con documento di riconoscimento C.I. N° _____ rilasciata dal Comune di Napoli il _____ che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

In queste sede il C.T.U. rinviene come : l'unità al piano terzo e quarto sia utilizzata dai Sig.ri _____ . E' presente la Sig.ra _____ identificata con C.I. _____ rilasciata dal Comune di Napoli il _____ la quale dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali. E presenta l'Avv. _____ quale difensore del Sig. _____ il quale dichiara di aver provveduto a nominare telematicamente il C.T.P. l'Ing. _____ con atto depositato il 20.02.2019 – che si allega – e dichiara di non aver ricevuto dal C.T.U. in relazione al presente accesso, né tanto meno in relazione ad eventuali precedenti accessi, ma avvisato della parte. Alle ore 13:30, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 - 4 - 7 - 10 - 15 - 21 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43, alle ore 12:30 del giorno 04.03.2019, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Alle ore 13:40 riapre il presente verbale ed il C.T.U. fa presente come tale accesso debba essere considerato il primo, sanando la nomina del C.T.P. In questa sede il C.T.U. esegue delle misurazioni e fotografie dell'unità al piano 3 e 4 riportate su foglio a parte senza alcuna contestazione.

Alle ore 14:00, sospende le operazioni e le rinvia alle ore 12:30 del giorno 11.03.2019, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

C) TERZO ACCESSO DEL 13.03.2019 ORE 11:00

Il terzo accesso si è svolto il giorno 13.03.2019 alle ore 11:00, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto l'Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 - 7 - 21, per iniziare le operazioni peritali di cui al mandato conferitogli.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianietto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 5 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- 1) Il Sig. Omissis in precedenza generalizzato;
- 2) L'Avv. CIPRIANI MARINELLI Giuseppe, nella qualità di Custode delegato,

In queste sede il C.T.U. rinviene come : l'unità al piano terra e secondo come di seguito precisato. Il Sig. Omissis che dispone l'accesso all'unità al sub. 21 piano terra, identificato con patente N° /// rilasciata dal MTCM di Napoli e fornisce copia di revoca di cedola secca del contratto del sub locazione con la Sig.ra Omissis il quale dichiara di non conoscere la locazione mensile. L'unità alla scala B – Piano 2° Int.B, accesso disposto da Sig.ra Omissis con C.F. N° /// identificata con C.I. N° /// rilasciata dal Comune di Omissis il /// la quale abita di fatto nell'immobile unitamente al Sig. Omissis che è priva di locazione. Alle ore 11:30, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43, alle ore 11:00 dei giorni 20 Marzo e 03 Aprile 2019, senza preavviso ai presenti L.C.S. Alle ore 11:35, riapre il presente verbale ed è presente l'Avv. Omissis ed il C.T.U. esegue un rilievo metrico e fotografico dell'unità al sub 4 piano 1° int. 4 scala A – utilizzato dalla Sig.ra Omissis identificata con C.I. /// la quale dispone l'accesso per le operazioni peritali. Alle ore 12:00 sospende le operazioni e le rinvia come stabilito. L.C.S.

Alle ore 12.05, riapre il presente verbale ed il C.T.U. rileva l'unità sub. 1 – piano terra scala A int 1 – utilizzato dalla Sig.ra Omissis identificata con C.I. /// rilasciata dal Comune di Napoli il 21.01.2015, che dispone l'accesso per l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici, senza alcuna contestazione

Alle ore 12:30, sospende le operazioni e di comune accordo le rinvia come in precedenza stabilito. L.C.S.

D) QUARTO ACCESSO DEL 20.03.2019 ORE 11:00

Il quarto accesso si è svolto il giorno 20.03.2019 alle ore 11:00, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21, per il continuo delle operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 6 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

1) La Sig.ra _____ in precedenza generalizzata;

In queste sede il C.T.U. rinviene come _____ l'unità al piano terra scala B – Int. 3, sia utilizzata dal Sig.ra _____ identificata con C.I. _____ rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano il 03.02.2015, la quale dichiara di utilizzare l'immobile senza contratto di locazione, la quale fa presente di pagare oneri condominiali di Euro 35/mese.

In questa sede rileva anche il box al piano seminterrato, liberi da terzi che dispongono l'accesso solo di parte delle autorimesse, rilevati con foglio a parte; in aggiunta a verificare gli allacci idrici ed elettrici delle unità. Inoltre rinviene dalla parte debitrice come l'importo della spesa condominiale ammonta a circa 35,00 Euro / mese. Alle ore 12:30, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43, alle ore 11:00 del giorno 03 Aprile 2019, senza preavviso ai presenti L.C.S.

E) QUINTO ACCESSO DEL 03.04.2019 ORE 11:00

Il quinto accesso si è svolto il giorno 03.04.2019 alle ore 11:00, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto l'Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U. della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21, per il continuo delle operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori

1) La Sig.ra _____ n precedenza generalizzata;

La parte debitrice, quale rappresentante delle parti costituite, autorizza il C.T.U. all'accatastamento / rettifica catastale e/o difformità delle rinvenute unità.

In queste sede il C.T.U. esegue delle ulteriori foto rappresentative delle autorimesse, oltre ad eseguire dei rilievi metrici, riportati su foglio a parte senza contestazione.

Alle ore 12:30, sospende le operazioni peritali e di comune accordo le rinvia sui luoghi e precisamente in NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 21 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43, alle ore 11:00 del giorno 10 Aprile 2019, senza preavviso ai presenti. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianietto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: plmzenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 7 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****F) SESTO ACCESSO DEL 10.04.2019 ORE 11:00**

Il sesto accesso si è svolto il giorno **10.04.2019 alle ore 11:00**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **l'Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21**, per il continuo delle operazioni peritali di cui al mandato conferitogli.

Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

1) La Sig.ra Omissis in precedenza generalizzata;

Il C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi per la verifica dei dati raccolti, previa comunicazione ai tecnici costituiti. In questa sede il C.T.U., conclude le operazioni peritali, ritenendo conclusi gli accertamenti presso i pubblici uffici. Alle ore **13:30** conclude le operazioni, e come disposto nel mandato si riserva di inviare copia della relazione, assegnando un termine **giorni 15 (quindici) prima dell'udienza e quindi entro la data del 29.11.2019**, entro cui far pervenire eventuali osservazioni al proprio elaborato, presso il suo studio anche mediante fax. L.C.S.

G) SETTIMO ACCESSO DEL 21.02.2020 ORE 11:30

Il settimo accesso si è svolto il giorno **21.02.2020 alle ore 11:30**, per il continuo delle operazioni peritali, la cui data è stata fissata al precedente accesso, il sottoscritto **l'Ing. Vincenzo PALMA, C.T.U.** della vertenza in oggetto, si è recato sui luoghi oggetto della vertenza e precisamente in **NAPOLI ALLA VIA BISIGNANO, censito in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 4 – 7 – 21**, per il continuo delle operazioni peritali di cui al mandato conferitogli. Sui luoghi ha trovato i seguenti signori:

2) Il Sig. Omissis in precedenza generalizzato che dispone l'accesso per l'esecuzione delle operazioni peritali;

In questa sede il C.T.U., esegue un rilievo fotografico e metrico dei terrazzi delle rispettive unità sub 1 – 10 – 21, le cui misure non sono oggetto di contestazione, e riportate su foglio a parte che formano parte integrante del presente verbale. E' presente l'Ing. **Omissis** come C.T.P. dei debitori. Il C.T.U. rinviene la presenza dei terrazzi delle proprietà evidenziate, come uso esclusivo, che si riserva di relazionare. L'Ing. **Omissis** fa osservare che i terrazzi rilevati, certamente non sono inserite nelle planimetrie catastali, ed invita il C.T.U. a verificare, correttamente gli atti di proprietà al fine di rilevare l'effettiva consistenza degli stessi di proprietà esclusiva atteso che il catasto non è probatorio. Il C.T.U. si rimette al mandato.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 8 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Il C.T.U. ritiene di aver raccolto le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato, e si riserva ulteriori accessi per la verifica dei dati raccolti, previa comunicazione ai tecnici costituiti. In questa sede il C.T.U., conclude le operazioni peritali, ritenendo conclusi gli accertamenti presso i pubblici uffici. Alle ore **12:30** conclude le operazioni, e come disposto nel mandato si riserva di inviare copia della relazione, assegnando un termine **giorni 15 (quindici) prima dell'udienza e quindi entro la data del 03.06.2020**, entro cui far pervenire eventuali osservazioni al proprio elaborato, presso il suo studio anche mediante fax. L.C.S.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 9 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

1) QUESITO : <<Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.)... descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.>>

Gli immobili di vertenza fanno parte dell'edilizia ubicata in **Napoli** rispettivamente alla **Via Bisignano a Barra e Traversa I Villa Bisignano** – a differenza dei box ubicati in **Napoli** alla **TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6**, rispettivamente censiti in **catasto urbano Sez. BAR** al foglio 10, particella 470, sub 1 – 21 – 10 – 4 – 15 – 7 (abitazioni), sub. 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 (box), (foto 1 – 2).



Superato il cancello di ingresso, si accede nel vano scala, di invio ai n°4 (quattro) livelli sovrastanti, dove risultano ubicate le unità di vertenza, utilizzato dagli dai germani Sig. _____ e dai nuclei familiari, il cui complesso edilizio insiste sulle particelle 470 e risulta confinante sul lato **Nord** con particella 472, a **Sud** con strada principale; ad **Est** con strada di ingresso – Traversa I di Via Villa Bisignano; ad **Ovest** con edilizia su particella 508. L'edilizia di vertenza è caratterizzata da due ingressi distinti, il primo Scala A – su strada; il secondo, Scala B, attraverso un'area adibita a cortile / giardino, con aiuole destinate a verde adeguatamente attrezzata e arredata per la propria destinazione d'uso, (foto 3 – 4).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 11 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO➤ **UNITA' 1 – PIANO TERRA INT. 1 – UTILIZZATA DALLA SIG. Omissis**

L'Unità 1 – Piano Terra Int. 1 – Scala A – ubicata alla **Via Bisignano a Barra**, risulta occupata senza titolo dalla **Sig.ra** ed è adibita ad uso abitativo, risulta accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvencono le stanze che lo formano quali: *un soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso.

L'Unità 1 risulta censita in **censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 1, cat A/2, vani 6 - Totale: 127 m² - Totale escluse aree scoperte: 124 m² scala A, int. 1, piano T, rendita catastale € 666,23**, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **110.10 mq** in aggiunta ad un terrazzo di **10.05 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.00 m**, (**foto 5 – 6**).



La cucina è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 7 – 8**).

Il soggiorno è costituito da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 9 – 10**).

La camera da letto matrimoniale è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 11 – 12**).

La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 13 – 14**).

Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 15 – 16**).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

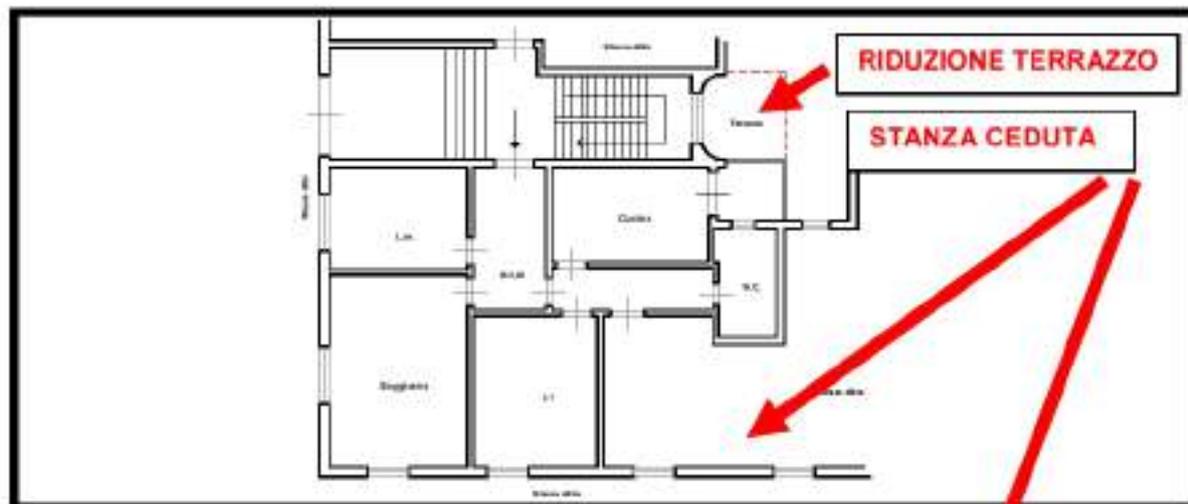
- 12 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

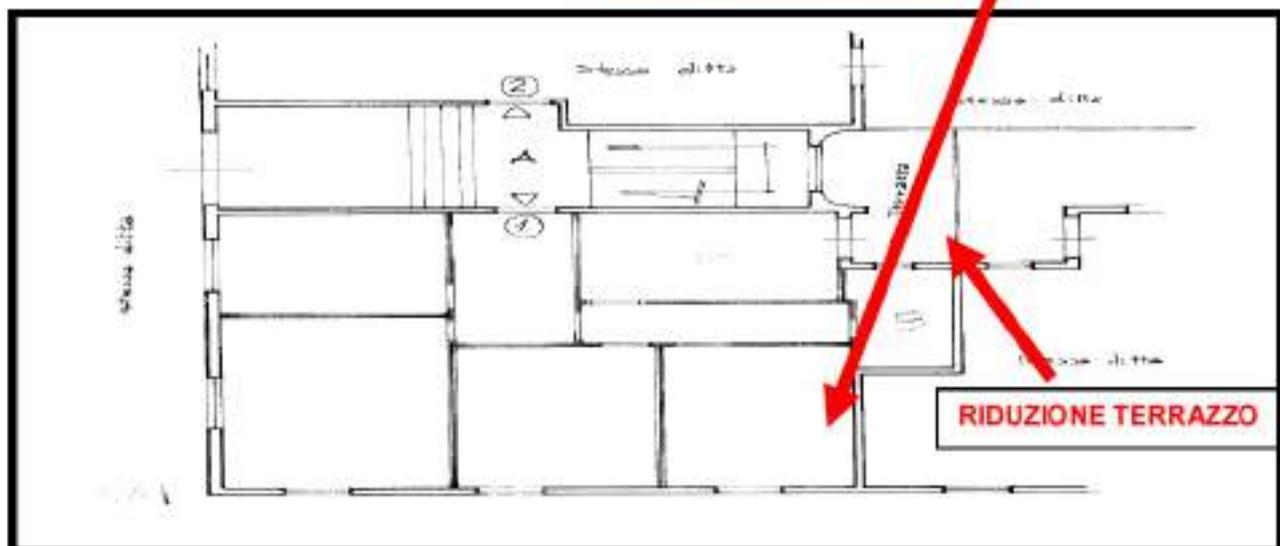
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando l'assenza di una stanza e la riduzione del terrazzo, segue:

- **UNITA' 1 – PIANO TERRA INT. 1 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 1 – PIANO TERRA INT. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE**



Dagli accertamenti sui luoghi e presso l'Agenzia del Territorio di Napoli è stata accertata l'assenza di una stanza di circa **16,00 mq**, rispetto al compendio pignorato, ceduta all'unità abitativa adiacente, sito in Napoli alla Traversa I Villa Bisignano n°5 e n°6 piano T. Int. 1 – Scala B – censito in catasto alla **Sezione BAR foglio 10 p.la 470 sub. 22** – caratterizzato dalle soppressioni dei rispettivi **sub. 2 e 8**.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 13 -

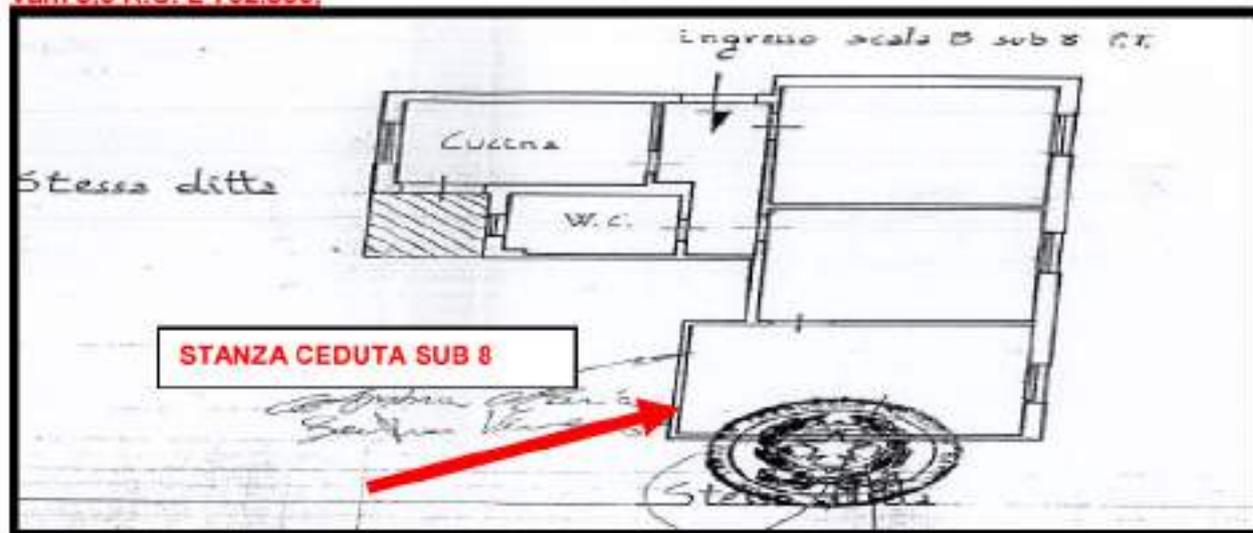
(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In aggiunta le ricerche presso la Conservatoria degli Archivi immobiliari, ha accertato come il trasferimento sia avvenuto con : **Scrittura privata autenticata del Notaio Omissis del 28.06.1994** a favore dei Sig.ri Omissis per la quota di $\frac{1}{2}$ e contro Omissis per la quota di $\frac{1}{2}$ e contro Omissis – genitore degli eredi – per l'immobile censito in catasto al **foglio 10 particella 470 sub. 8**. La vendita ha compreso ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione. Essa è stata eseguita a corpo con riferimento allo stato di fatto in cui l'immobile si trova come pervenuto. Inoltre si precisa che dalla vendita sono esclusi: il terrazzo di copertura del fabbricato, sul quale, esso venditore potrà sopraelevare altri beni soprastanti, senza dover corrispondere indennità alcuna agli altri condomini, il tutto sempre conforme alle disposizioni di legge vigenti; il piano cantinato che esso venditore potrà adibire all'uso che crederà opportuno e nei limiti delle norme igieniche e di pubblica sicurezza; le aree circostanti il fabbricato. Inoltre per il **sub. 2** è da precisare come lo stesso sia stato soppresso originando il **sub. 8** – oggetto della scrittura privata illustrata.

Inoltre per la stanza mancante del sub. 1 è stato accertato come con Atto di compravendita del **Notaio Trascritto il 06.07.1994 – Rep. – Racc.** con il quale a favore dei coniugi e contro acquistano appartamento sito al piano terra della Scala B, distinto dal numero int. 1, composto da tre vani, cucina e bagno, e censito in catasto **foglio 10 particella 470 sub. 8**.

Detto appartamento attualmente è identificato al NCEU con p.lla 470 del foglio 10, in dipendenza della denuncia di variazione seguita il 12.02.1994 n°2930 la cui planimetria quest'atto di allega sotto la lettera A con chiarimento che detta variazione è consistita nell'aggregazione di un vano della p.lla 470/2 foglio 10 cat. A/2 cl. 4 alla p.lla 470/8 foglio 10, zc 9, cat A/2 cl 4 vani 3.5 R.C. L 752.500,



E da evidenziare nella relazione depositata in data 09.01.2020, il **Decreto Ingiuntivo n.** emesso provvisoriamente esecutivo dal **Tribunale di Napoli il 22/12/2009**, risulta successivo all'**Atto del Notaio Trascritto il 06.07.1994**, di vendita del vano attribuito all'unità adiacente, **e quindi come tale stanza non rientri nel compendio pignorato.**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 14 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Pertanto anche avendo individuato tale difformità sui luoghi, ha provveduto a ripristinare le condizioni catastali precedenti, evidenziando come tale rettifica successiva al trasferimento non sia stata effettuata e/o digitalizzata nella banca dati catastali, anche avendo reperito i documenti catastali cartacei equivalenti per l'immobile ceduto sub. 8, senza ripristinare l'effettiva condizione dei luoghi per l'immobile sub. 1 (pignorato) che è risultato con un vano in aggiunta.

In merito all'unità acquistata ai fini urbanistici si precisa come detta immobile fa parte di un fabbricato eretto senza licenza edilizia, ma in epoca precedente alla legge Bucalossi su suolo acquistato dai Sig.ri _____ con atto per Notaio _____ del 28.12.1973, trascritto a Napoli il 09.01.1974 al n-ro _____ e che per detta violazione urbanistica sia stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/2/85 n°47 presso il Comune di Napoli il data 26.05.1986 e protocollata n _____ ed è stata **pagata l'intera oblazione come per legge – allegata alla presente relazione.**

Inoltre altra difformità rinvenuta, investe il terrazzo presente nella planimetria catastale, di proprietà esclusiva dell'immobile, il quale a seguito di accertamenti successivi, si è verificata la riduzione della superficie, dalla cui tipologia dei materiali e desumibile di pregressa esecuzione, ed attribuibile all'arretramento della ringhiera di accesso, dalla cui rappresentazione pregressa catastale, non è presente il cancello di accesso al terrazzo adiacente, realizzato e di accesso ad un terrazzo di maggiore estensione, accessibile anche dall'unità 2 di successiva descrizione, **(foto 17 – 18).**



Pertanto da tale accertamento ulteriore, si riassume come: **1)** l'unità 1 abbia subito una riduzione del terrazzo di proprietà esclusiva; **2)** l'unità 2 abbia un accesso ed utilizzo sul terrazzo di maggiore estensione, senza alcun diritto di proprietà, visto l'assenza del terrazzo sulla rispettiva planimetria catastale; **3)** l'unità 3 abbia subito una riduzione di superficie della proprietà del terrazzo di maggiore estensione, data la sua appartenenza alla planimetria catastale.

Il costo preventivato per il ripristino dei luoghi ammonta a circa € 500.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 15 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ UNITA' 2 – PIANO TERRA INT. 2 – UTILIZZATA: DA Omissis

L'Unità 2 – Piano Terra Int. 2 – Scala A – ubicata alla Traversa I VILLA BISIGNANO n. 6, risulta occupata senza titolo da Sig. (vi è un contratto trentennale a favore di come in seguito verrà precisato), ed adibita ad uso abitativo, risulta accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano quali: una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso.

L'Unità 2 risulta censita al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 21, cat A/2, vani 5,5 – Totale: 112 m² - Totale escluse aree scoperte 112 m² - scala A, piano T int. 2; rendita catastale € 710,13, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 122.25 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.00 m, (foto 19 – 20).



La cucina è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 21 – 22).

Il soggiorno è costituito da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 23 – 24).

La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 25 – 26).

La camera da letto 2 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 27 – 28).

La camera da letto 3 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 29 – 30).

Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 31 – 32).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it

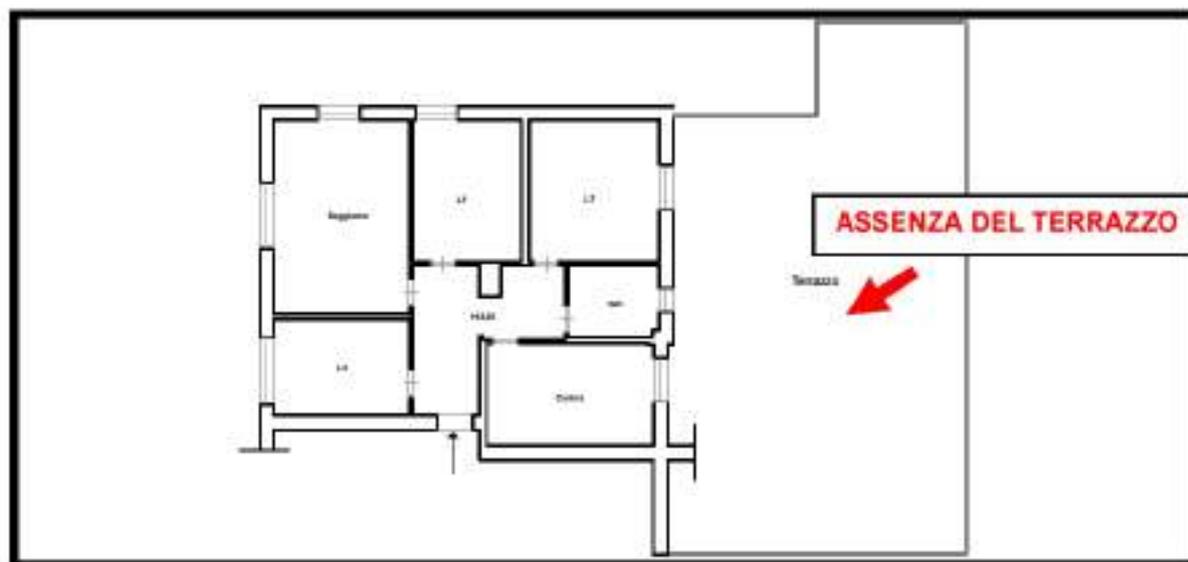
TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 16 -

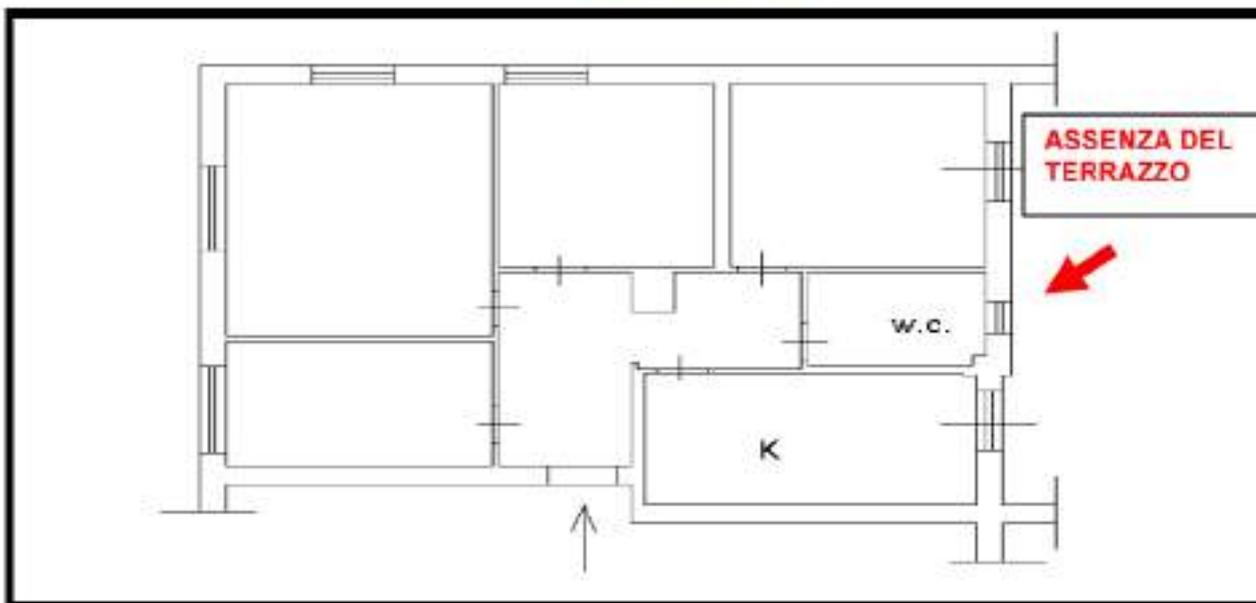
*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli **accertamenti dei luoghi** con le **planimetrie catastali**, accertando come il terrazzo di maggiore estensione sia accessibile anche dall'unità 2, non presente nella planimetria catastale, segue:

- **UNITA' 2 – PIANO TERRA INT. 2 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 2 – PIANO TERRA INT. 2 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 17 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

La difformità riscontrata sull'utilizzo e di accesso dell'unità 1 e 2 sul terrazzo di maggiore estensione, necessita di una precisazione, ossia come tale terrazzamento, non si possa ritenere di proprietà delle predette unità, visto la sua assenza nelle rispettive planimetrie catastali, avendo rivenuto come di seguito verrà illustrato l'appartenenza dello stesso all'unità 3, presente nella rispettiva planimetria catastale. *(foto 33 – 34).*



Pertanto da tale accertamento ulteriore, si riassume come: **1)** l'unità 1 abbia subito una riduzione del terrazzo di proprietà esclusiva; **2)** l'unità 2 abbia un accesso ed utilizzo sul terrazzo di maggiore estensione, senza alcun diritto di proprietà, visto l'assenza del terrazzo sulla rispettiva planimetria catastale; **3)** l'unità 3 abbia subito una riduzione di superficie della proprietà del terrazzo di maggiore estensione, data la sua appartenenza alla planimetria catastale.

Per il ripristino dei luoghi è necessario non garantire l'accesso sul terrazzo.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 18 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ **UNITA' 3 – PIANO TERRA INT. 3 – UTILIZZATA:** Omissis

L'Unità 3 – Piano Terra Int. 3 – Scala B – ubicata alla **VIA BISIGNANO** risulta occupata senza titolo dalla **Sig.ra** ed adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano quali: *una cucina – soggiorno, due camere da letto ed un bagno*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso.

L'Unità 3 risulta censita al catasto urbano Sez. **BAR** al foglio **10**, p.lla **470**, sub **10**, cat **A/2** vani **5,5** – Totale: **117 m²** - Totale escluse aree scoperte **99 m²** - **scala B, int. 3, piano T**; **rendita catastale € 610,71**, avente una superficie complessiva di circa **101,60 mq**; oltre ad un balcone di **6,25 mq**, ed un terrazzo di **182,00**; ed un'altezza interna pari a circa **3.00 m**, (**foto 35 – 36**).



La cucina – soggiorno è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 37 – 38**).

La camera da letto matrimoniale è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 39 – 40**).

La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 41 – 42**).

Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 43 – 44**).

Il terrazzo è costituito da pavimentazione in gres, delimitato da un parapetto con sovrastante ringhiera ed un calpestio con piastrelle in gres ceramico, adeguatamente funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 45 – 46**).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plimenzio@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

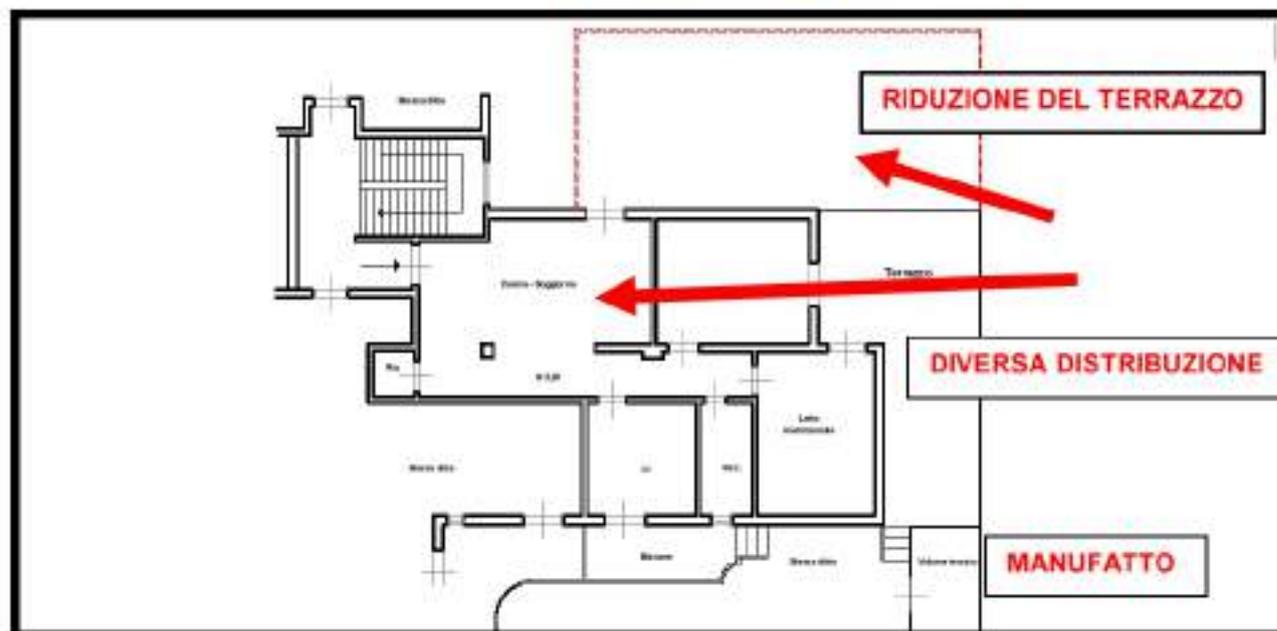
- 19 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

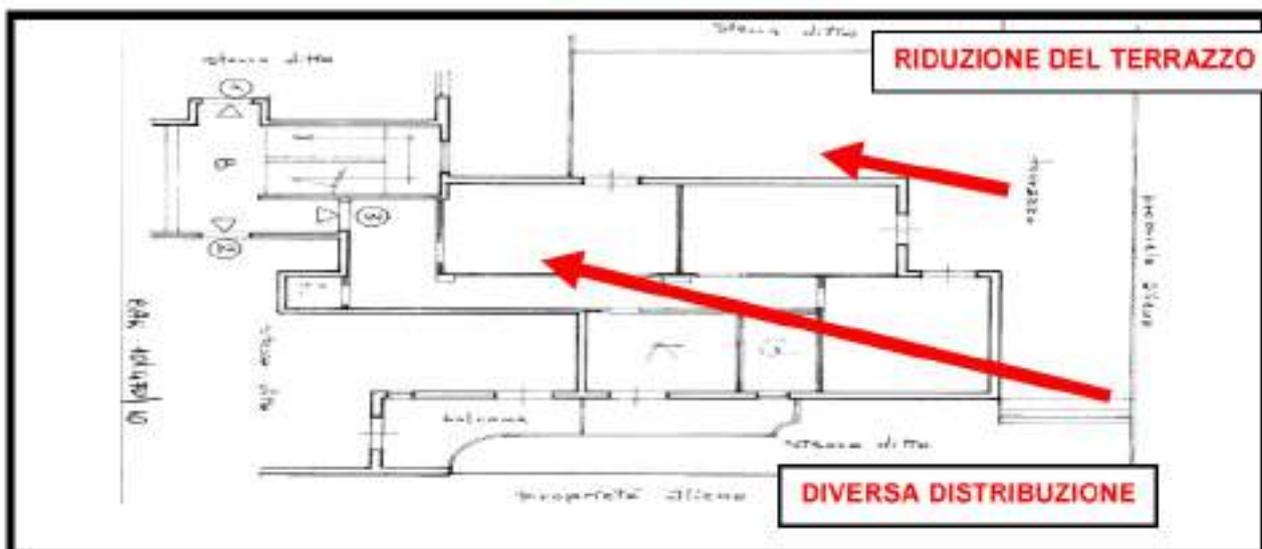
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando una diversa distribuzione degli spazi nonché la riduzione del terrazzo di appartenenza, in aggiunta alla presenza di un manufatto, per la quale, ha provveduto a ripristinare le condizioni catastali precedenti, segue:

- **UNITA' 3 – PIANO TERRA INT. 3 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 3 – PIANO TERRA INT. 3 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 20 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

La difformità riscontrata e sopra evidenziate, riguardano la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, che può essere sanata mediante la realizzazione delle pareti divisorie; inoltre è stata accertata la presenza di un manufatto non presente nella planimetria catastale, per il quale è necessario prevedere la demolizione. L'aspetto che investe la riduzione del terrazzo presente nella planimetria catastale può essere ripristinato a seguito della demolizione del muro divisorio, data la presenza della medesima tipologia del calpestio, si desume come la parete divisoria sia stata realizzata dopo la difformità evidenziata e quindi l'appartenenza alla pregressa epoca di costruzione.



Pertanto da tale accertamento ulteriore, si riassume come: **1)** l'unità 1 abbia subito una riduzione del terrazzo di proprietà esclusiva; **2)** l'unità 2 abbia un accesso ed utilizzo sul terrazzo di maggiore estensione, senza alcun diritto di proprietà, visto l'assenza del terrazzo sulla rispettiva planimetria catastale; **3)** l'unità 3 abbia subito una riduzione di superficie della proprietà del terrazzo di maggiore estensione, data la sua appartenenza alla planimetria catastale.

Il costo preventivato per il ripristino dei luoghi ammonta a circa € 5.000.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 21 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**➤ **UNITA' 4 – PIANO PRIMO INT. 4 – UTILIZZATA:**

L'Unità 4 – Piano Primo Int. 4 – Scala A – ubicata alla **VIA BISIGNANO** risulta occupata senza titolo dalla **Sig.ra** (vi è un contratto trentennale a favore di quest'ultima come in seguito verrà precisato), ed adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano, quali: *una cucina, un soggiorno, tre camere da letto ed un bagno*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso.

L'Unità 4 risulta *consita al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 4, cat A/2, vani 6,5* – Totale: 137 m² – Totale escluse aree scoperte 128 m² – **scala A, int. 4, piano 1; rendita catastale € 839,24**, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **142.05 mq**; in aggiunta ad un balcone di **25.05 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.00 m**, (*foto 47 – 48*).



Il soggiorno – cucina è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (*foto 49 – 50*).

La camera da letto matr. è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (*foto 51 – 52*).

La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (*foto 53 – 54*).

Il bagno 1 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (*foto 55 – 56*).

Il bagno 2 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (*foto 57 – 58*).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

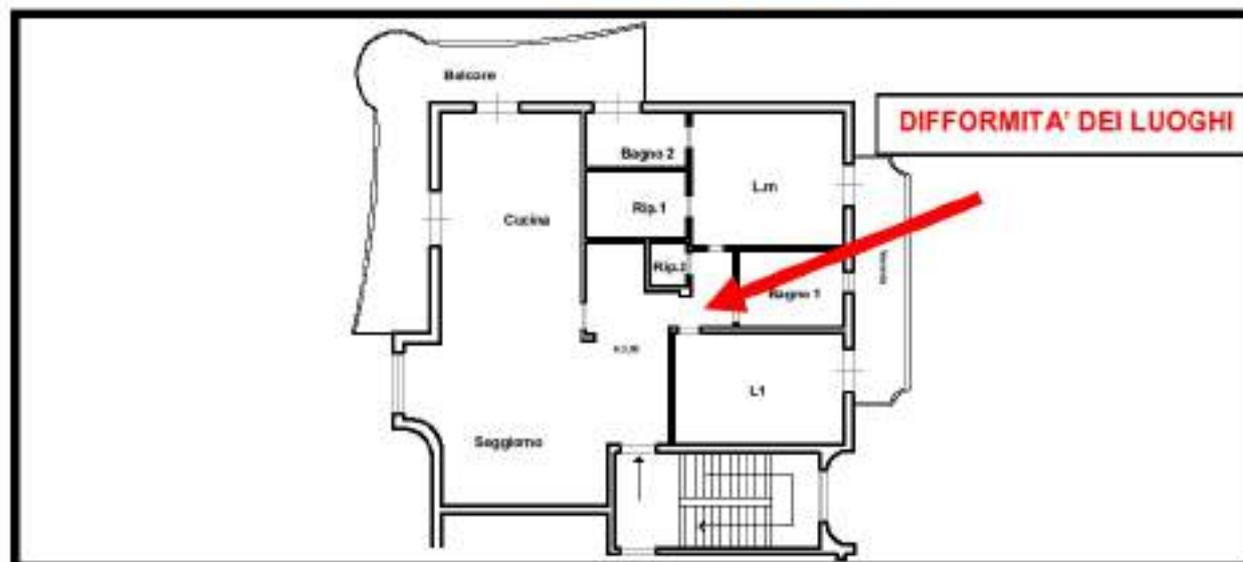
Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plimenzio@libero.it

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

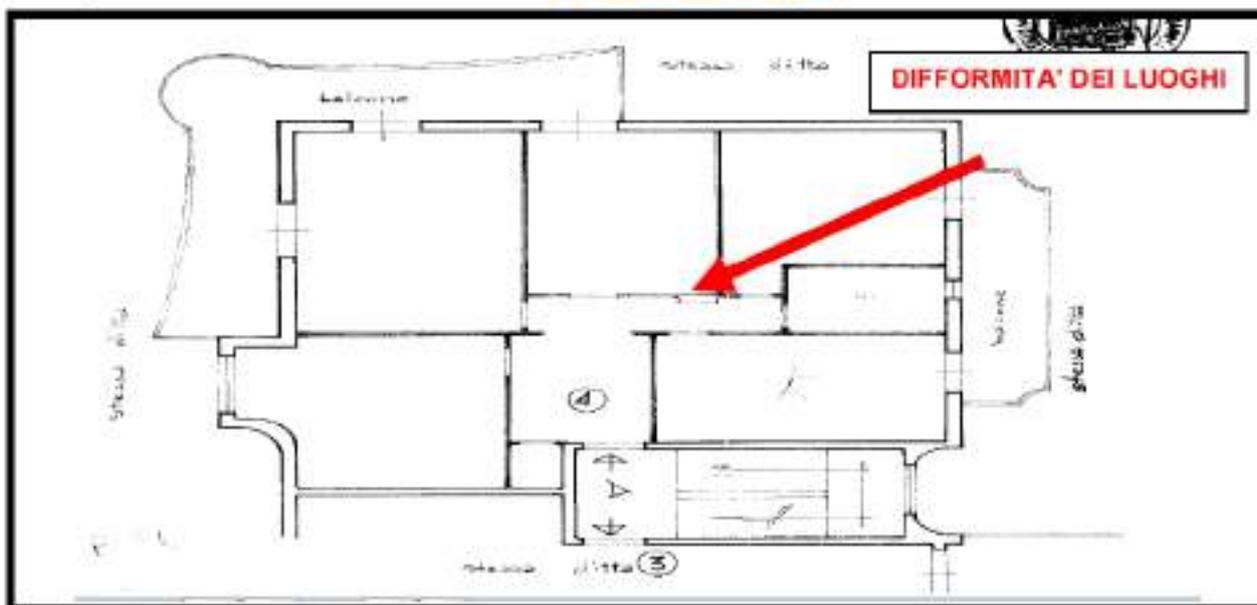
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando una diversa distribuzione degli spazi, per la quale anche avendo individuato tale difformità sui luoghi, ha provveduto a ripristinare le condizioni catastali precedenti, segue:

- **UNITA' 4 – PIANO PRIMO INT. 4 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 4 – PIANO PRIMO INT. 4 – PLAN. CATASTALE**



Il costo preventivato per il ripristino dei luoghi ammonta a circa € 2.000.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 23 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ UNITA' 5 – PIANO SECONDO INT. 8 – UTILIZZATA: Omissis

L'Unità 5 – Piano Secondo Int. 8 – Scala B – ubicata alla **VIA BISIGNANO A BARRA** risulta occupata senza titolo dal **Sig.ra** ed adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvengono le stanze che lo formano, quali: *una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno*; tutti funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso.

L'Unità 5 risulta censita al catasto urbano Sez. **BAR** al foglio 10, p.lla 470, sub 15, cat **A/2**, vani 5,5 - Totale: 94 m² - Totale escluse aree scoperte 88 m² - **scala B, int. 8, pi 2; rendita catastale € 710,13**, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **91.55 mq**; in aggiunta ad un balcone di **19.10 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.00 m**, (**foto 59 – 60**).



La cucina è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 61 – 62**).

Il soggiorno è costituito da una pavimentazione in gres, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 63 – 64**).

La camera da letto matr. è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 65 – 66**).

La camera da letto 1 è costituita da una pavimentazione in gres, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 67 – 68**).

Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, (**foto 69 – 70**).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

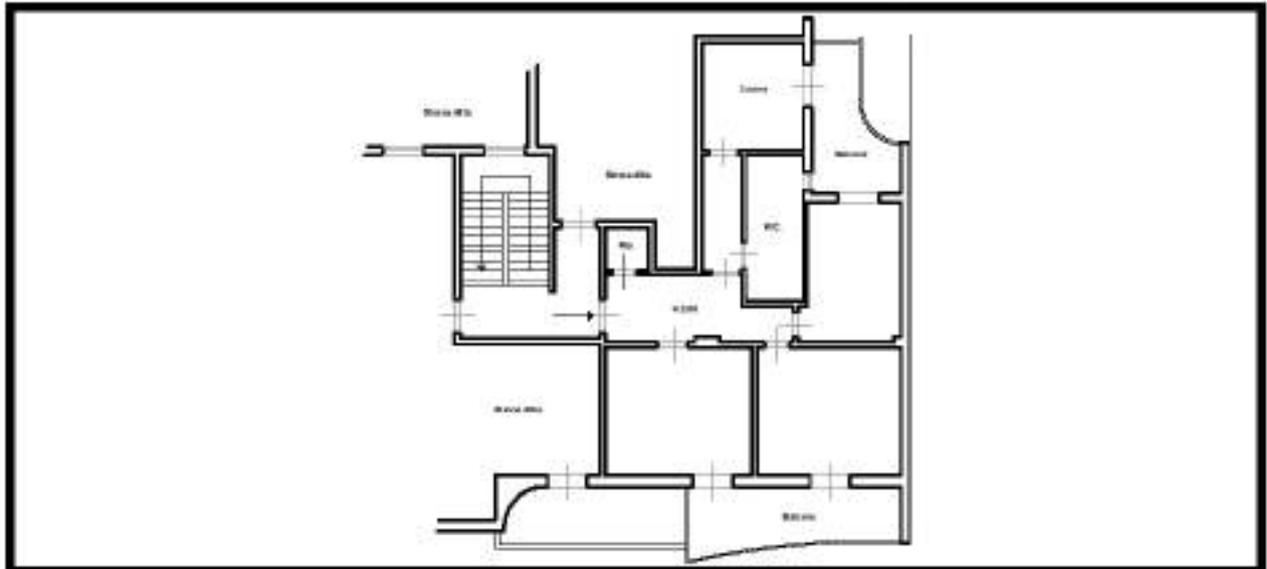
- 24 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

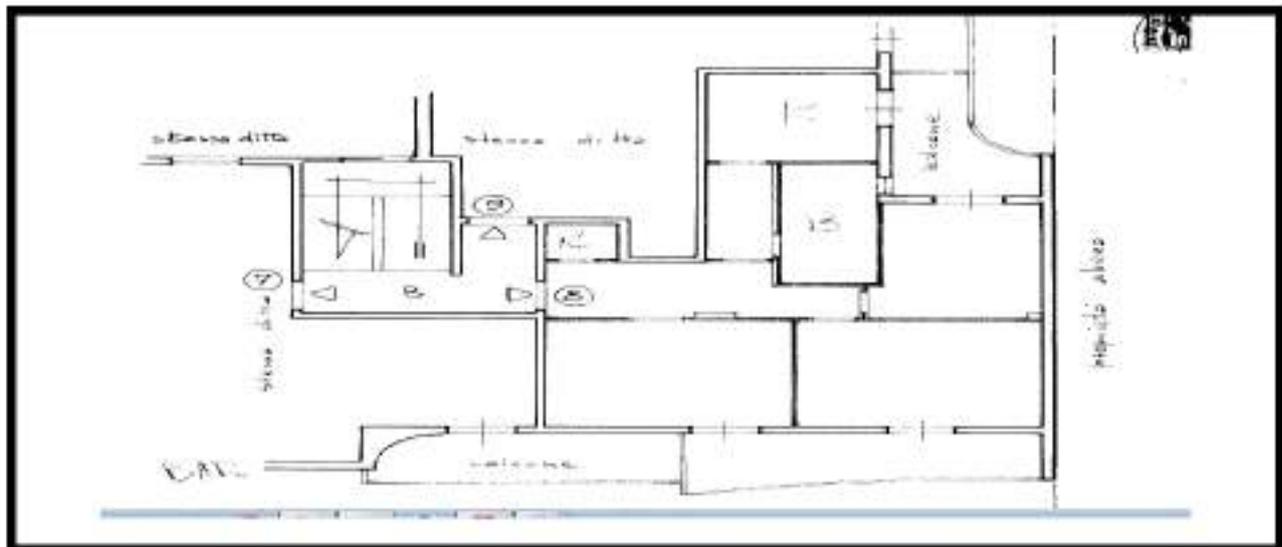
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando la conformità e la congruenza catastale, segue:

- **UNITA' 5 – PIANO SECONDO INT. 8 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 5 – PIANO SECONDO INT. 8 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 25 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**➤ **UNITA' 6 – PIANO TERZO E QUARTO UTILIZZATA:** Omissis

L'Unità 6 – piano terzo e quarto – ubicata alla **VIA BISIGNANO A BARRA n°45** risulta occupata da **Sig.ri** (vi è un contratto trentennale a favore di una di esse come in seguito verrà precisato), ed adibita ad uso abitativo, accessibile dalla scala interna, superato il cui ingresso, si rinvergono le stanze che lo formano : **piano terzo** – *un soggiorno, un salone, una cucina, un bar ed un bagno*; **al piano quarto** – *da n°3 (tre) camere da letto matrimoniale, da uno studio e da n°2 (due) bagni e da due terrazzi,* funzionali ed arredati per la propria destinazione d'uso.

L'Unità 6 risulta censita **censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 7, cat A/2, vani 12 - Totale: 468 m² - Totale escluse aree scoperte 443 m² - scala A, int. 7 – piano 3° e 4°; rendita catastale € 1.549,37, il cui piano terzo ha una superficie complessiva di circa 261.95 mq; oltre ad un *balcone* avente una superficie di circa 82.45 mq, ed un scala interna di 10.60 mq; il cui piano quarto ha una superficie complessiva di circa 199.40 mq; oltre ad un *balcone* avente una superficie di circa 87.75 mq, ed un scala interna di 5.35 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.00 m, (foto 71 – 72).**



La cucina – soggiorno è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 73 – 74).

Il bar – sala giochi è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti intonacate e verniciate di un colore chiaro, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 75 – 76).

La camera da letto matrimoniale è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, (foto 77 – 78).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 26 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Il bagno è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 79 – 80)**.

I balconi sono costituiti da pavimentazione in gres, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 81 – 82)**.

La camera da letto matrimoniale 1 è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 83 – 84)**.

La camera da letto matrimoniale 2 è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(85 – 86)**.

La camera da letto matrimoniale 3 è costituita da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 87 – 88)**.

Lo studio è costituito da una pavimentazione in marmo, con pareti rivestite con parati, adeguatamente arredata e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 89 – 90)**.

Il bagno 1 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 91 – 92)**.

Il bagno 2 è costituito da pavimentazione in gres, con pareti ricoperte con piastrelle in gres porcellanato di dimensione circa 15 cm x 15 cm, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 93 – 94)**.

I terrazzi sono costituiti da pavimentazione in gres, adeguatamente arredato e funzionale per la propria destinazione d'uso, **(foto 95 – 96)**.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

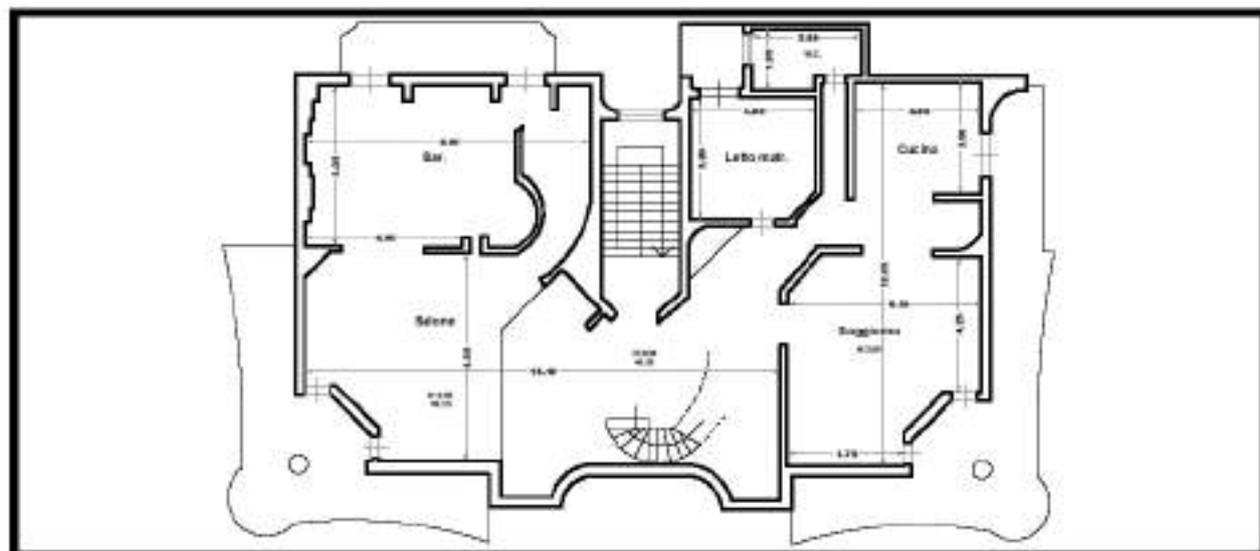
- 27 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

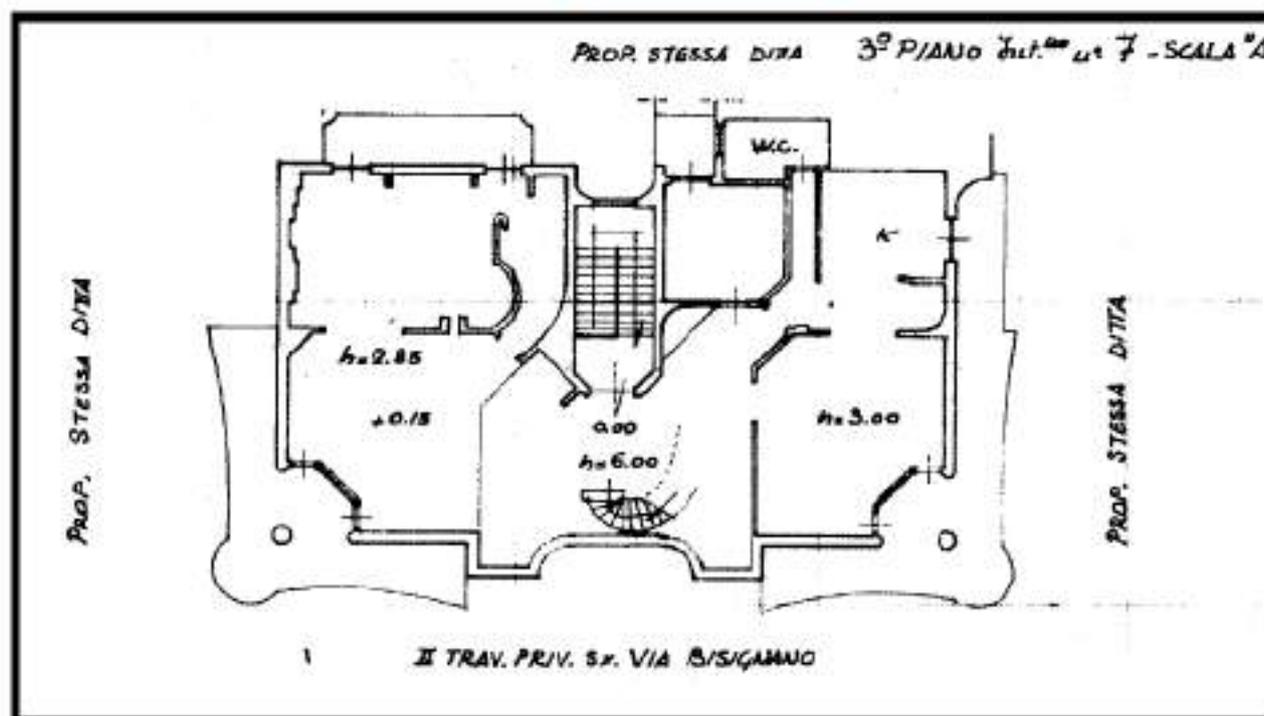
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali, accertando la conformità alla planimetria catastale, segue:

- **UNITA' 6 – PIANO TERZO INT. 7 – RILIEVO ESISTENTE**



- **UNITA' 6 – PIANO TERZO INT. 7 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

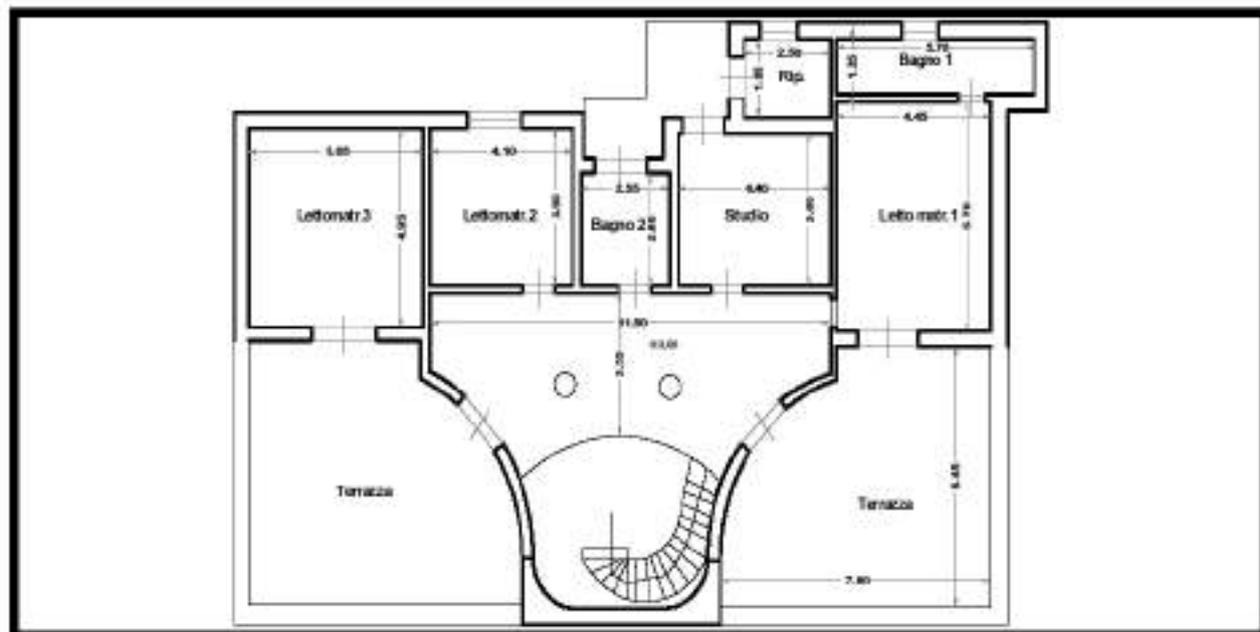
- 28 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

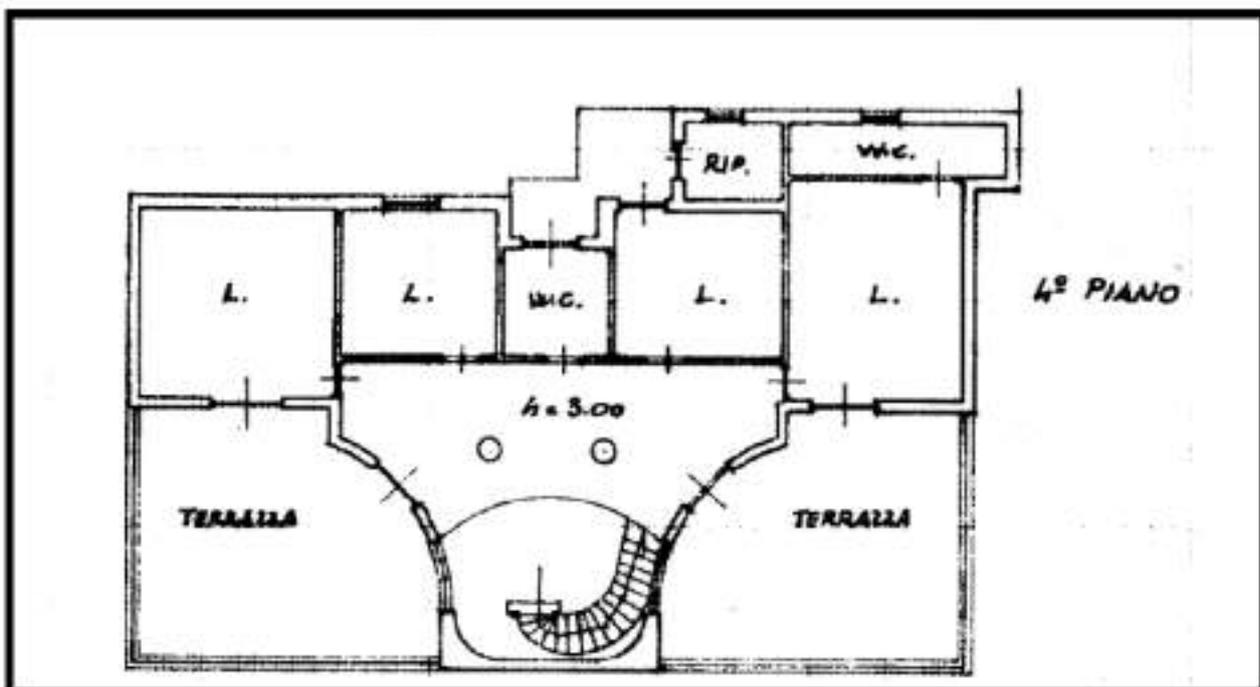
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

- UNITA' 6 – PIANO QUARTO INT. 7 – RILIEVO ESISTENTE**



- UNITA' 6 – PIANO QUARTO INT. 7 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 29 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**➤ **RISULTANZE CONTATORI ENEL – GAS ED IDRICO**

Le indagini hanno inoltre esaminato come i contatori elettrici, siano dislocati nell'area interna dell'immobile, e precisamente nel vano scala, e precisamente un riquadro nel quale risultano alloggiati tutti i contatori dell'edilizia, regolarmente funzionanti per le singole unità abitative, degli immobili di vertenza, (foto 97 – 98).



Inoltre sui luoghi, sono stati indagati i contatori delle utenze, e precisamente del **dell'impianto Gas**, accertando come per ciascuna unità abitative, siano predisposti singoli contatori per i consumi Idrici, (foto 99 – 100).



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 30 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Inoltre è stato accertato congiuntamente con le parti, come il complesso residenziale sia caratterizzato da un quadro di alloggio dei contatori – Idrici e come ciascuna unità abitativa, sia caratterizzata da un proprio misurino per la ripartizione delle spese, (foto 101 – 102 – 103 – 104).



Durante gli accessi è stato accertato come le spese condominiali ammontano a circa Euro 35,00 / mese per singola unità abitativa.

Tutti gli immobili sono ubicati secondo l'attuale toponomastica è 5° TRAV. VILLA BISIGNANO N°6.

Gli immobili godono della quota proporzionale delle parti comune come per legge, inoltre è presente il terrazzo di copertura di 230 mq.

Si evidenzia come non esistono Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio, pertanto successivamente potranno essere redatte ed approvate da quelli che saranno i condomini a spese loro pro quota

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

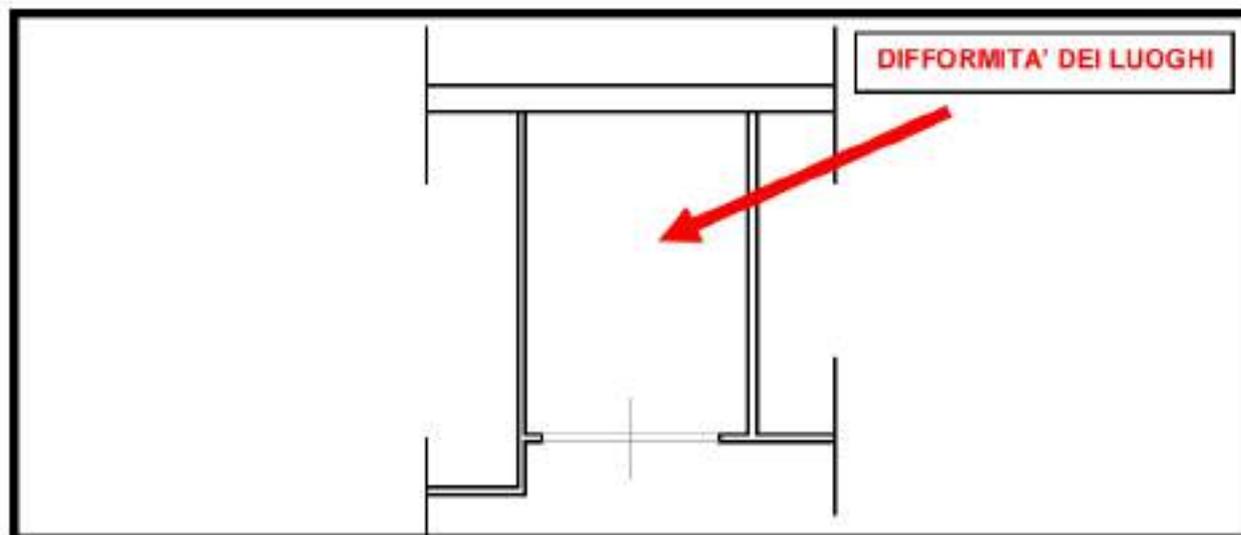
- 32 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

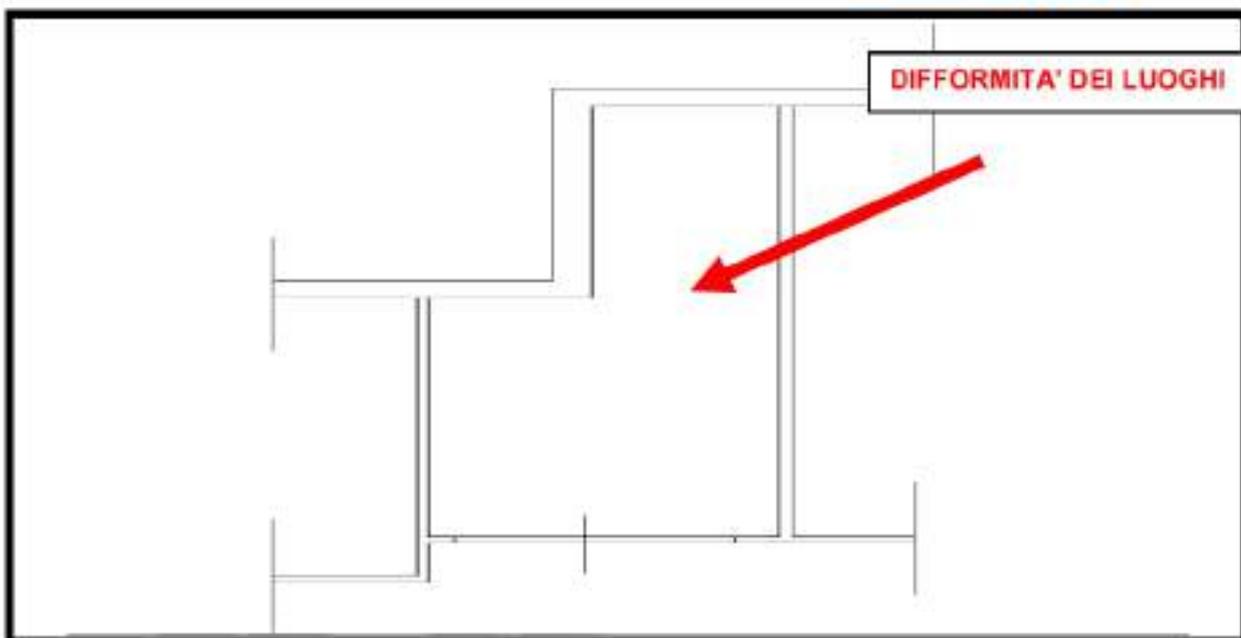
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

- **AUTORIMESSA 6 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 29 – RILIEVO ESISTENTE**



- **AUTORIMESSA 6 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 29 – PLAN. CATASTALE**



A seguito delle indagini eseguite, si rinviene una difformità dei luoghi, per una **diversa conformazione planimetrica dell'autorimessa**.

Il costo preventivato per il ripristino dei luoghi ammonta a circa € 5.000.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 33 -

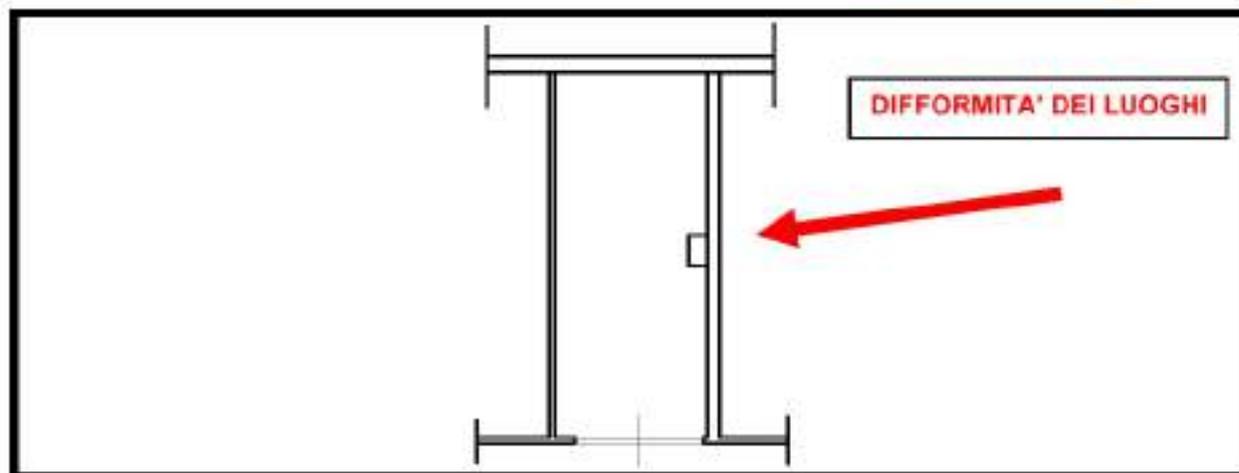
(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

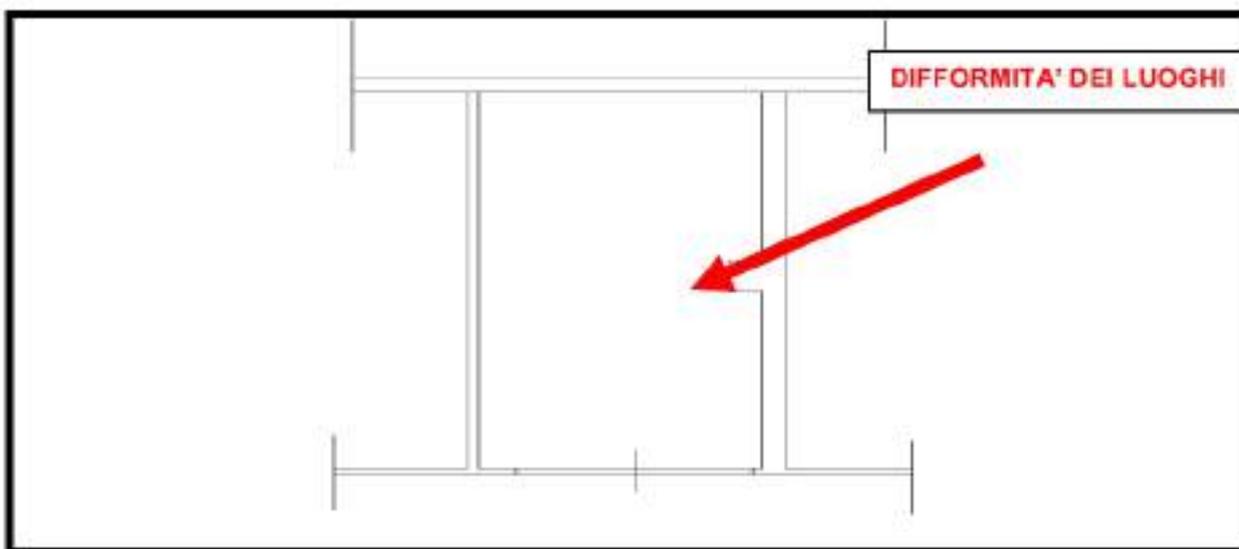
L'Autorimessa 7 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del dello comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 30, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 80,46 avente una consistenza di 19.00 mq, e complessiva di circa **11.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 119 – 120).

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

- **AUTORIMESSA 7 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 30 – RILIEVO ESISTENTE**



- **AUTORIMESSA 7 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 30 – PLAN. CATASTALE**



A seguito delle indagini eseguite, si rinviene una difformità dei luoghi, per una **diversa conformazione planimetrica dell'autorimessa**.

Il costo preventivato per il ripristino dei luoghi ammonta a circa € 2.000.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 34 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

L'Autorimessa 8 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.IIa 470, sub 31, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 152,46 avente una consistenza di 36.00 mq, e complessiva di circa **28.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 121 – 122).

E da precisare come tale autorimessa sia mancante della porta di ingresso, dalla cui consistenza catastale è evidente come la chiusura sia ortogonale alla parete di ingresso dell'autorimessa n°7



L'Autorimessa 9 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.IIa 470, sub 32, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 80,46 avente una consistenza di 19.00 mq, e complessiva di circa **21.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 123 – 124).

L'Autorimessa 10 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.IIa 470, sub 33, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 63,52 avente una consistenza di 15.00 mq, e complessiva di circa **16.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 125 – 126).

L'Autorimessa 11 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.IIa 470, sub 34, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 97,40 avente una consistenza di 23.00 mq, e complessiva di circa **24.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 127 – 128).

L'Autorimessa 12 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.IIa 470, sub 35, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 55,05 avente una consistenza di 13.00 mq, e complessiva di circa **15.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, (foto 129 – 130).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 35 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

L'Autorimessa 13 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 36, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 55,05 avente una consistenza di 13.00 mq, e complessiva di circa **14.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 131 – 132).

L'Autorimessa 14 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 37, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 71,99 avente una consistenza di 17.00 mq, e complessiva di circa **18.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 133 – 134).

L'Autorimessa 15 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°6 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 38, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una consistenza di 16.00 mq, e complessiva di circa **18.00 mq**; ed un'altezza interna pari a circa **3.50 m**, (foto 135 – 136).

E da precisare come tale autorimessa sia mancante della porta di ingresso, dalla cui planimetria catastale è evidente come tale porta sia allineata alla parete di ingresso dell'autorimessa n°14, entrambe caratterizzate da un difforme ingresso comune.



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

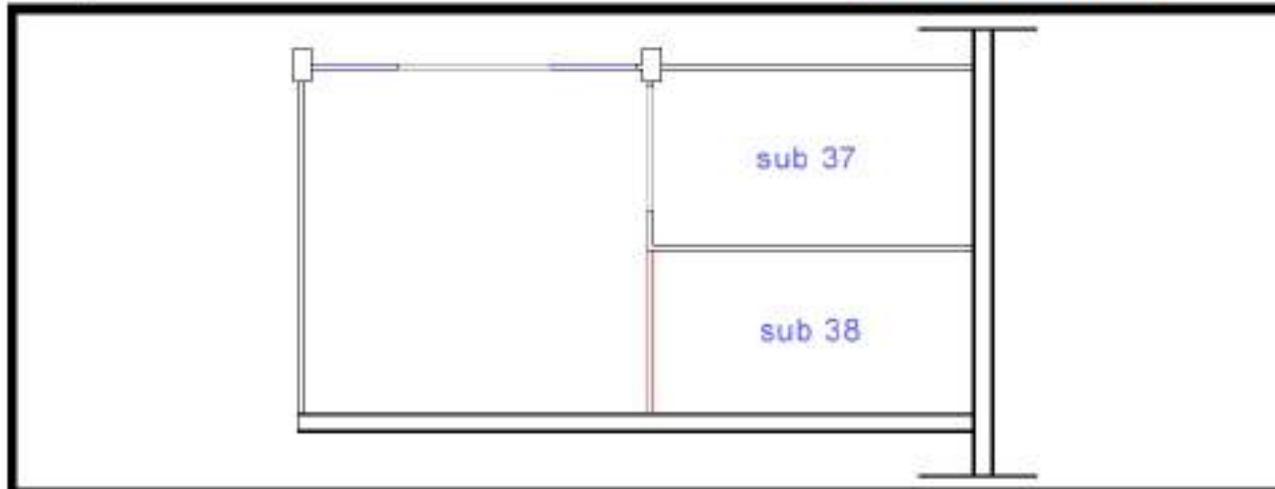
- 36 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

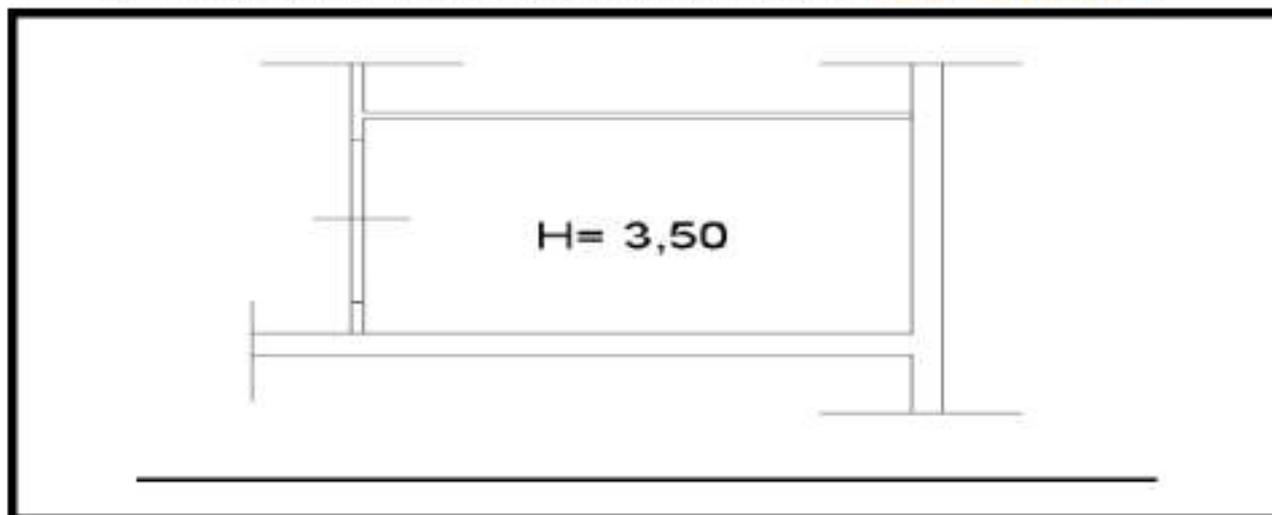
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Di seguito si riporta la sovrapposizione, degli accertamenti dei luoghi con le planimetrie catastali:

- **AUTORIMESSA 15 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 38 – RILIEVO ESISTENTE**



- **AUTORIMESSA 15 – PIANO SEMINTERRATO SUB. 38 – PLAN. CATASTALE**



Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 37 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

L'Autorimessa 16 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°8 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 39, cat C/6, pi SI, rendita catastale € 76,23 avente una consistenza di 18.00 mq, e complessiva di circa 20.00 mq, ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, inoltre a seguito delle indagini eseguite, si conferma, dalla sovrapposizione, l'accertamento dei luoghi con la planimetrie catastale, (foto 137 – 138).

L'Autorimessa 17 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°8 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 40, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una consistenza di 16.00 mq, e complessiva di circa 18.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, inoltre a seguito delle indagini eseguite, si conferma, dalla sovrapposizione, l'accertamento dei luoghi con la planimetrie catastale, (foto 139 – 140).

L'Autorimessa 18 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°8 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 41, cat C/6, pi SI, rendita catastale € 63,52 avente una consistenza di 15.00 mq, e complessiva di circa 16.00 mq, ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, inoltre a seguito delle indagini eseguite, si conferma, dalla sovrapposizione, l'accertamento dei luoghi con la planimetrie catastale, (foto 141 – 142).

L'Autorimessa 19 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°8 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 42, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, inoltre a seguito delle indagini eseguite, si conferma, dalla sovrapposizione, l'accertamento dei luoghi con la planimetrie catastale, (foto 143 – 144).

L'Autorimessa 20 – piano seminterrato – libera da terzi – risulta ubicata alla Traversa I Villa Bisignano n°8 ed è adibita per il suo uso funzionale, accessibile dal locale manovra, in collegamento con la rampa su strada, riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 43, cat C/6, pi SI, rendita catastale € 59,29 avente una consistenza di 14.00 mq, e complessiva di circa 16.00 mq; ed un'altezza interna pari a circa 3.50 m, inoltre a seguito delle indagini eseguite, si conferma, dalla sovrapposizione, l'accertamento dei luoghi con la planimetrie catastale, (foto 145 – 146).

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Elenicare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, dai rilievi metrici eseguiti ha verificato come la massa del compendio immobiliare di vertenza si compone delle unità residenziali e autorimesse come sopra illustrate.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 38 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO➤ **Ricerche atti di compravendita nel ventennio:**

1) **Certificato di Denunciata Successione**, trascritto al nn. _____ in data 31 marzo 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Napoli, a favore di _____

_____ avente come oggetto gli immobili situati a Napoli in via Villa Bisignano V traversa n°6 - (abitazioni piano T = 1 - 2 - 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 - 4 - 7 - 10 - 15 - 18 - 21 e autorimesse piano S1 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

2) **Dichiarazione di Successione** n. _____ vol. _____ registrata in data 1.08.1999, trascritta a Napoli 1 in data 15.01.2009 all'art. _____ successivamente rettificata con Dichiarazione di Successione n. _____ vol. _____ trascritta Napoli 1 il 09.02.2009 all'art. _____ e con Dichiarazione di Successione modificativa n. _____ vol. _____ trascritta a Napoli 1 il 10.02.2009 all'art. _____ accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 1 il 18.03.2009 all'art. _____

In merito alle suddette trascrizioni si precisa quanto segue:

✓ Nella nota di trascrizione in data 15.01.2009 art. _____ risultano compresi gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sezione Urbana BAR, foglio 10, mappale 470 subb. 1,3,4,5,7,10,11,14,15,18,21 e 20 e risultano erroneamente indicate le quote di comproprietà a favore degli eredi (_____ per 50/300, _____ per 100/1200, _____ per 100/1200, _____ 100/1200 e _____ per 100/1200), e

contro il de cuius (_____ per 50/100);

✓ Nella nota di trascrizione in data 09.02.2009 art. _____ risultano compresi gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sezione Urbana BAR, foglio 10, mappale 470 subb. 1,4,7,10,11,18,21 e 20 e risultano erroneamente indicate le quote di comproprietà a favore degli eredi (_____ per 50/300, _____ per 100/1200, _____ per 100/1200, _____ 100/1200 e _____ per 100/1200), e del de cuius (_____ per 50/100);

✓ Nella nota di trascrizione in data 10.02.2009 art. _____ risultano compresi gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla sezione Urbana BAR, foglio 10, mappale 470 subb. 1,4,7,10,15,18,21 e 20 e risultano erroneamente indicate le quote di comproprietà a favore degli eredi (_____ per 50/300, _____ per 100/1200, _____ per 100/1200, _____ 100/1200 e _____ per 100/1200), e del de cuius (_____ per 50/100);

Si precisa altresì che nella nota di trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità del 18.03.2009 art. _____ sono state correttamente indicate le quote di comproprietà a favore dei signori _____ pari a 2/12

(due dodicesimi) ciascuno ed a favore della signora _____ per la restante quota di 1/3 (un terzo) e contro il de cuius signor _____ per l'intero.

3) Inoltre è da precisare come per gli immobili di vertenza, si rinvenga la medesima servitù che si riporta integralmente nell'Atto del Notaio _____ del 28.12.1973 – Trascr. il 09.01.1973 al nn. _____, come _____ e _____

_____ hanno venduto a _____ che ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno in Napoli della superficie di mq. 1707 con piccolo fabbricato diruto di ca. 98. Mentre il piccolo fabbricato è costituito dalla particella 215 del foglio 173 allegato C di Napoli, la porzione di terreno è costituita da parte della

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 39 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

particella 470 (già 214) sempre del foglio 173 ali. C di Napoli. La zona in oggetto confina ad est con proprietà e a sud con via Bisignano. Quanto innanzi è riportato nel NCT di Napoli alla partita in dita ai venditori. La vendita viene effettuata a misura con la titolarità di tutti i diritti comunque connessi alla zona che si trasferisce. In particolare si è convenuto tra le parti contraenti che sulla zona ad ovest dell'appezzamento trasferito e per tutta la sua lunghezza e per una profondità di ml. 6 viene costituita a favore dei residui appezzamenti di terreno di proprietà dei venditori e degli appezzamenti già venduti dai germani una servitù di passaggio pedonale e carrabile a trazione animale e meccanica. Analoghe servitù verranno costituite in occasione delle eventuali vendite a farsi dai germani a carico della striscia di terreno adiacente e per uguale profondità e lunghezza in modo che venga creata una strada rettilinea della larghezza complessiva di ml. 10 che raggiunge la via Bisignano. Nella strada a farsi potranno essere immesse tubazioni e quant'altro necessario per la fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono ecc. Le spese di costruzione e manutenzione, ordinaria e straordinaria di detta strada saranno ripartite fra tutti i proprietari in proporzione della lunghezza dei rispettivi fronti stradali e della superficie delle relative aree. I criteri di costruzione e le modalità di manutenzione della strada saranno stabiliti da tutti gli utenti della strada stessa con le maggioranze formale coi criteri di cui innanzi. Dette servitù verranno costituite anche a godimento della zona che si trasferisce. Il fondo dominante è costituito dalle seguenti particelle del fol. 173 ali. C di Napoli-Barra: 213-214-215-217-464-467-468 e confina con via Bisignano, con l'I.A.C.P. e l'Istituto Povere Figlie della Visitazione di Maria N. 4099 del 01/06/1999 per annullamento di alcuni immobili erroneamente inseriti nella prima."

Si osserva che nell'ora indicata trascrizione della denuncia di successione : la quota di appartenenza del de cuius viene riportata come "50/100" in luogo di "100/100".

4) Accettazione Tacita Di Eredità del 19/02/2002 - REP. Trascritto in data 13/3/2002 ai
n - mediante Atto Pubblico del Notaio con sede in San Giorgio
a Cremano, con la quale si trascrive l'Accettazione Tacita dell'eredità Di
col quale gli eredi (Coniuge) e
(Figli) disponevano, tra l'altro, del bene ereditario -
per l'immobile sito in Napoli alla Via Villa Bisignano V Trav. A Sx n°6 - Scala B - Piano 3 - Int. 11 -
censito in catasto alla Sez. Bar - foglio 10 p.la 470 sub. 18.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianietto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 40 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio pregiudizievoli:**

➤ **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. 5512, contro le società

e
- quali debitori

non datori di ipoteca – e contro i signori

- quali terzi datori di ipoteca e a favore di

per la somma di euro

800.000,00 derivante da atto di costituzione di garanzia per capo scaduti di originari euro 32.000,00 a ministero Notaio di Portici (NA) in data 23.07.2009 rep.

gravante gli immobili suddescritti identificati con i subb. Dal 24 al 43 compresi, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori

per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a

carico della signora

per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro

dodicesimi);

➤ **Ipoteca Giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 24.12.2009 all'art. 9102 contro i signori

e a favore di

per la somma di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila

virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Reggio nell'Emilia in data 10.12.2009 rep.

gravante gli immobili suddescritti identificati con i subb. Dal 24 al 43 compresi, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori

per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei

reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora

per 8/12 (otto dodicesimi)

in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ **Ipoteca Giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 22.01.2010 all'art. contro i signori

e a favore di

per la somma di euro 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero zero)

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Reggio nell'Emilia in data 18.12.2009 rep.

gravante gli immobili suddescritti identificati con i subb. Dal 24 al 43 compresi, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori

per

1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora

per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi) ed a favore per

la complessiva quota di 11/12 (undici dodicesimi);

➤ **Domanda Giudiziale** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 13.07.2010 all'art. contro i signori

e a favore di

derivante da domanda giudiziale concernente l'accertamento simulazione atti dinanzi al Tribunale di Napoli in data 07.04.2010 rep. avente ad oggetto le suddescritte unità immobiliari disinte con

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 42 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

➤ Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2012 all'art. _____ contro i signori _____

e a favore di _____

con sede a Roma, codice fiscale 00348170101, avente ad oggetto le unità immobiliari suddescritte distinte con i subb. 4,7 et 21, precisandosi che nella relativa nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro _____

per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno

in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora _____ per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 28.11.2012 all'art. 22024 contro la signora _____ e a favore di _____

avente ad oggetto la comproprietà

in ragione di 1/12 (un dodicesimo) alla medesima spettante su tutte le unità immobiliare suddescritte, precisandosi che nel quadro "B" della relativa nota di trascrizione non è stata inserita la Sezione Urbana "BAR";

➤ Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 23.07.2013 all'art. 17428 contro i signori _____ e a favore di _____

precisandosi che nella relativa

nota di iscrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro _____

per 1/12 (un

dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora _____

per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi);

➤ Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 21.07.2015 all'art. _____ contro i signori _____

per la quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno – e

per la restante quota di 4/12 – e a favore di _____

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice <<Dica, in particolare, anche mediante controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause>>, il sottoscritto da indagini eseguite sui luoghi di causa, nonché presso i pubblici uffici, ha rinvenuto la conformità della relazione notarile e dai documenti ipotecari e catastali.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIOVia Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 43 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

2) QUESITO : <<Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c>>

L'istruttoria della documentazione deposta ha rinvenuto come l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 03.05.2012, interessi il compendio immobiliare ubicato Napoli rispettivamente alla Via Bisignano a Barra e Traversa I Villa Bisignano – a differenza dei box ubicati in Napoli alla Traversa I Villa Bisignano n. 6, rispettivamente censiti in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 21 – 10 – 4 – 15 – 7 (abitazioni), sub. 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 (box), e come a tale data gli immobili di vertenza, siano stati trasferiti alle parti debentrici:

➤ **Certificato di Denunciata Successione**, trascritto ai nn. in data 31 marzo 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Napoli, a favore di

avente come oggetto gli immobili

situati a Napoli in via Villa Bisignano V traversa n°6 : (abitazioni piano T – 1 – 2 – 3 riportate al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 1 – 4 – 7 – 10 – 15 – 18 – 21 e autorimessa piano S1 riportata al catasto al Foglio 10, p.lla 470, sub. 20);

➤ **Accettazione Tacita Di Eredità del 19/02/2002 - REP.** Trascritto in data 13/3/2002 ai n. **– mediante Atto Pubblico del Notaio**

Giorgio a Cremano, con la quale si trascrive l'Accettazione Tacita dell'eredità Di

col quale gli eredi

disponevano, tra l'altro, del bene

ereditario – per l'immobile sito in Napoli alla Via Villa Bisignano V Trav. A Sx n°6 – Scala B – Piano 3 – Int. 11 – censito in catasto alla Sez. Bar - foglio 10 p.lla 470 sub. 18.

L'edilizia di vertenza, è censita alla **foglio 10 particella 470**, per la quale si riportano i la cronistoria dei riferimenti catastali, segue:

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 44 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

UNITA' 1) FG 10 P.LLA 470 SUB. 1									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	1		A/2	4	6 vani	€666,23	Rettifica classamento entro 12 mesi
BAR	10	470	1		A/2	4	6 vani	€666,23	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	1		A/2	4	6 vani	€666,23	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	1		A/2	4	6 vani	€666,23	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	1		A/2	4	6 vani	€666,23	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	1		A/2	4	6 vani	€666,23	Diritti e Oneri:

UNITA' 2) FG 10 P.LLA 470 SUB. 21									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	21		A/2	5	5,5 v.	€710,13	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	21		A/2	5	5,5 v.	€710,13	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	21		A/2	5	5,5 v.	€710,13	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	21		A/2	5	5,5 v.	€710,13	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	21		A/2	5	5,5 v.	€710,13	Diritti e Oneri:

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 45 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

UNITA' 3) FG 10 P.LLA 470 SUB. 10									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	10		A/2	4	5,5 v.	€610,71	Diversa distribuzione degli spazi interni
BAR	10	470	10		A/2	4	5,5 v.	€610,71	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	10		A/2	4	5,5 v.	€610,71	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	10		A/2	4	5,5 v.	€610,71	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	10		A/2	4	5,5 v.	€610,71	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	10		A/2	4	5,5 v.	€610,71	Diritti e Oneri :

UNITA' 4) FG 10 P.LLA 470 SUB. 4									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	4		A/2	5	6,5 v.	€839,24	Diversa distribuzione degli spazi interni
BAR	10	470	4		A/2	5	6,5 v.	€839,24	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	4		A/2	5	6,5 v.	€839,24	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	4		A/2	5	6,5 v.	€839,24	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	4		A/2	5	6,5 v.	€839,24	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	4		A/2	5	6,5 v.	€839,24	Diritti e Oneri :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 46 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

UNITA' 5) FG 10 P.LLA 470 SUB. 15									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	CON	REND.	DATA
BAR	10	470	15		A/2	5	5,5 v	€710,13	Inserimento in visura dati di superficie <u>del 09.11.2015</u>
BAR	10	470	15		A/2	5	5,5 v	€710,13	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	15		A/2	5	5,5 v	€710,13	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	15		A/2	5	5,5 v	€710,13	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	15		A/2	5	5,5 v	€710,13	Diritti e Oneri :

UNITA' 6) FG 10 P.LLA 470 SUB. 7									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	7		A/2	5	12 v	€1.549,37	Var. agg. planimetrico <u>del 31.08.2016</u>
BAR	10	470	7		A/2	5	12 v	€1.549,37	Variazione toponomastica <u>del 22.10.2015</u>
BAR	10	470	7		A/2	5	12 v	€1.549,37	Variazione del quadro tariffario <u>datato 01.01.1992</u>
BAR	10	470	7		A/2	5	12 v	€1.549,37	Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	7		A/2	5	12 v	€1.549,37	Ampliamento <u>del 18.12.1985</u>
BAR	10	470	7		A/2	5	12 v	€1.549,37	Diritti e Oneri : Omissis

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 47 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

AUTORIMESSE FG 10 P.LLA 470 DAL SUB. 24 AL SUB. 43									
Sez.	F	P.	S.	INTEST.	CAT	C	C.	REND.	DATA
BAR	10	470	dal 24 al 43	Omissis	Secondo le rispettive classi e categoria e rendita dei rispettivi subalterni sub. Sopra illustrati				Var. agg. planimetrico <u>del 31.08.2016</u>
BAR	10	470	dal 24 al 43	Omissis					Variazione toponomastica <u>del</u> 22.10.2015
BAR	10	470	dal 24 al 43	Omissis					Variazione nel classa mento <u>del 30.01.2007</u>
BAR	10	470	20	Omissis					Var. diversa distr. spazi interni <u>del 07.04.06</u>
BAR	10	470	20	Omissis					Impianto meccanografico <u>del 30.06.1987</u>
BAR	10	470	20	Omissis	C/B	5	685mq	€2.900,94	Diritti e Oneri : Omissis

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato : Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con : i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c >>, il sottoscritto da indagini e rilievi metrici eseguite sui luoghi, ha verificato come gli immobili di vertenza, presentino la medesima conformità dei dati catastali dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio: dal cui raffronto con la planimetria catastale, risulta pignorato per l'intera sua estensione: oltre a mantenere il proprio esclusivo identificativo catastale ed anche la propria esclusiva funzionalità abitativa ed economica, ed il corretto funzionamento degli impianti elettrici, idrici e fognari, fermo restando le difformità sopra elencate ed illustrate che necessita della presentazione di un nuovo accatastamento per la corretta definizione della consistenza.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 48 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

3) QUESITO : <<Stato di possesso – Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento>>

Le indagini esperite sull'immobile di vertenza ubicato in Napoli rispettivamente alla Via Bisignano a Barra e Traversa I Villa Bisignano – a differenza dei box ubicati in Napoli alla Traversa I Villa Bisignano n. 6, rispettivamente censiti in catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, particella 470, sub 1 – 21 – 10 – 4 – 15 – 7 (abitazioni), sub. 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 (box), ha rinvenuto come le unità di vertenza siano rispettivamente utilizzate da:

- ✓ Unità 1 – Piano Terra Int. 1 – sub. 1 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis e dal suo nucleo familiare – senza alcun contratto di registrato – percependo un fitto mensile Euro 500,00;
- ✓ Unità 2 – Piano Terra Int. 2 – sub. 21 – utilizzata dai coniugi Sig.ri Omissis e dal suo nucleo familiare – Locazione Ultrannuale trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. 23329 – locazione mensile Euro 100,00;
- ✓ Unità 3 – Piano Terra Int. 3 – sub. 10 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis e dal suo nucleo familiare – senza alcun contratto di registrato;
- ✓ Unità 4 – Piano Primo Int. 4 – sub. 4 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis
– Locazione Ultrannuale trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 30.07.2009 all'art. 23328 – locazione mensile Euro 120,00;
- ✓ Unità 5 – Piano Secondo Int. 8 – sub. 15 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis
– utilizzatrice dell'immobile ad uso gratuito;
- ✓ Unità 6 – Piano Terzo e Quarto Int. 7 – utilizzata dalla Sig.ra Omissis
– Locazione Ultrannuale trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno 03.08.2009 all'art. 23663 – locazione mensile Euro 130,00;

Inoltre a seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, si è accertato come per l'immobile di vertenza, siano stati registrati i seguenti contratti di locazione, segue:

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 49 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- ✓ **Locazione ultranovennale** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno **30.07.2009** all'art. 23328 contro i signori **Omissis** e a Favore della **Signora Omissis** domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locato, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio **Omissis** di San Giorgio a Cremano (NA) in data **27.07.2009** rep. **///** avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il **sub. 4** precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori **Omissis** per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora **Omissis** per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi), come evidente nel contratto **allegato**.
- ✓ **Locazione ultranovennale** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno **30.07.2009** all'art. **///** contro i signori **Omissis** a favore della signora **Omissis** domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locato, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio **Omissis** di San Giorgio a Cremano (NA) **in data 27.07.2009** rep. **///** avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il **sub. 21**, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori **Omissis** per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno il luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora **Omissis** per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi), come evidente nel contratto **allegato**.
- ✓ **Locazione ultranovennale** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 1 il giorno **03.08.2009** all'art. **///** contro i signori **Omissis** e a favore della signora **Omissis** domicilio ipotecario eletto presso l'immobile locato, derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio **Omissis** di San Giorgio a Cremano (NA) **in data 27.07.2009** rep. **///** avente ad oggetto l'unità immobiliare suddescritta identificato con il **sub. 7**, precisandosi che nella relativa nota di trascrizione sono state erroneamente indicate le quote di comproprietà dei soggetti contro ossia contro i signori **Omissis** per 1/12 (un dodicesimo) ciascuno in luogo dei reali 2/12 (due dodicesimi) e a carico della signora **Omissis** per 8/12 (otto dodicesimi) in luogo dei reali 4/12 (quattro dodicesimi), come evidente nel contratto **allegato**.

Inoltre in merito ai Contratti oggetto di trascrizione di domanda giudiziale cui è seguita sentenza di primo e grado e appello RG **///** Corte d'Appello di Napoli – Senetnza n° **///** che si allega.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : " *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*", il sottoscritto C.T.U. fa presente come solo per i **sub. 4 – 7 – 21** siano stati registrati Contratti di Locazione Ultraventennali con decorrenza dal **26.07.2009 al 26.07.2039**, **allegati**.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 50 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

4) QUESITO: <<Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale>>

A seguito dell'istruttoria dei titoli di trasferimento dei beni oggetto di vertenza, avvenuta con

1) Denunciata Successione, trascritta ai nn. _____ in data 31 marzo 2006, a favore di

e stato

possibile accertare come le parti comuni del fabbricato

Non risultano disciplinati da alcun Regolamento di Condominio, né annesse Tabelle Millesimali, e pertanto sull'immobile siano presenti i seguenti:

- Diritto, ragione, azione accessorio ed accessione, servitù, e dipendenza di spettanza della parte venditrice e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso, così come risulta dall'art. 1117 del c.c.;
- Inoltre non sussistono spese di ripartizione condominiali;

2) Inoltre è da precisare come per gli immobili di vertenza, si rinvenga la medesima servitù che si riporta integralmente nell'Atto del Notaio del 28.12.1973 – Trascr. Il 09.01.1973 ai nn. _____ come _____ e _____

hanno venduto a _____ che ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno in Napoli della superficie di mq. 1707 con piccolo fabbricato diruto di ca. 98. Mentre il piccolo fabbricato è costituito dalla particella 215 del foglio 173 allegato C di Napoli, la porzione di terreno è costituita da parte della particella 470 (già 214) sempre del foglio 173 ali. C di Napoli. La zona in oggetto confina ad est con proprietà _____ e a sud con via Bisignano. Quanto innanzi è riportato nel NCT di Napoli alla partita _____ in ditta ai venditori. La vendita viene effettuata a misura con la titolarità di tutti i diritti comunque connessi alla zona che si trasferisce, in particolare si è convenuto tra le parti contraenti che sulla zona ad ovest dell'appezzamento trasferito e per, **tutta la sua lunghezza e per una profondità di m. 5 viene costituita a favore dei residui appezzamenti di terreno di proprietà dei venditori e degli appezzamenti già venduti dai germani _____ una servitù di passaggio pedonale e carrabile a trazione animale e meccanica.** Analoghe servitù verranno costituite in occasione delle eventuali vendite a farsi dai germani _____ a carico della striscia di terreno adiacente e per uguale profondità e lunghezza in modo che venga creata una strada rettilinea della larghezza complessiva di m. 10 che raggiunge la via Bisignano. Nella strada a farsi potranno essere immesse tubazioni e quant'altro necessario per la fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono ecc. Le spese di costruzione e manutenzione, ordinaria e straordinaria di detta strada saranno ripartite fra tutti i proprietari in proporzione della lunghezza dei rispettivi fronti stradali e della superficie delle relative aree. I criteri di costruzione e le modalità di manutenzione della strada saranno stabiliti da tutti gli utenti della strada stessa con le maggioranze formate coi criteri di cui innanzi. Dette servitù verranno costituite anche a godimento della zona che si trasferisce. Il fondo dominante è costituito dalle seguenti particelle del fol. 173 ali. C di Napoli-Barra: 213-214-215-217-464-467-468 e confina con via Bisignano, con l' _____ e l'Istituto _____

N. 4099 del 01/06/1999 per annullamento di alcuni immobili erroneamente inseriti nella prima."

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 51 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

5) QUESITO : <<Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico>>

La richiesta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli datata 14.02.2019 è stata evasa, con il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, per il suolo censito in **catastato terreno al foglio 10 particella 470**, accertando come secondo i seguenti strumenti urbanistici, seguono :

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018);

la zona urbanistica di riferimento, ove ricade il fabbricato oggetto, rientra :

ALL'ATTUALITÀ,

- come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **Zona B – agglomerati urbani di recente formazione – sottozona Bb – espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione** della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici **area stabile**;
- non rientra nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).
- Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- **rientra nell'area della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico del Vesuvio – Zona Rossa** – di cui alla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 14.02.2014;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 52 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**ALL'EPOCA DELL'ABUSO,**

- come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **Zona M Agricola, disciplinata dall'art. 17 delle norme di attuazione;**
- **non rientrava nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della legge 1497/39;**
- **rientrava nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera CC n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/1971.**

Inoltre a seguito delle ricerche esperite, è stato possibile verificare come per l'edilizia di vertenza, siano state presentate n°3 (tre) domande di condono edilizio – Legge 47/85 – con allegati, segue :

- 1) **Certificato Di Idoneità Statica** redatto dall'Ing. _____ in data 10 gennaio 1986. Certifica che le strutture relative alla costruzione in oggetto sono allo stato, idonee a sopportare i carichi di esercizio.
- 2) **Perizia Giurata** richiesta dal Sig. _____ al tecnico Ing. _____ e redatto il 20 marzo 1986.

> RICHIESTE DI CONDONO – LEGGE 47/85 –

- 1) **Domanda di Condono Edilizio (Prat. _____) presentata dal Sig. _____ in data 20 settembre 1986.** Totale da versare 25.145.100 Lire pagati in 4 rate:
 - **Prima rata :** 1.047.000 Lire; **Seconda rata:** 20.384.110 Lire; **Terza rata:** 1.821.990 Lire; **Quarta rata:** 1.892.000 Lire;
 - **Immobili oggetto della sanatoria riportate in catasto :** 1) Foglio 10, Particella 470, [sub.4](#); 2) Foglio 10, Particella 470, [sub.13](#); 3) Foglio 10, Particella 470, [sub.15](#); 4) Foglio 10, Particella 470, [sub.9](#); 5) Foglio 10, Particella 470, [sub.10](#); 6) Foglio 10, Particella 470, [sub.8 \(soppresso\)](#); 7) Foglio 10, Particella 470, [sub.1](#).
- 2) **Domanda di Condono Edilizio (Prat. _____) presentata dal Sig. _____ in data 20 ottobre 1986.** Totale da versare 3.355.925 Lire.
 - **Prima rata:** 235.000 Lire;
 - **Immobile oggetto della sanatoria** per opere ad uso non residenziale riportate in catasto al: Foglio 10, Particella, 470 [sub.21](#) (ex sub.2) in seguito a riaccatastamento.
- 3) **Domanda di Condono Edilizio (Prat. _____) presentata dal signor _____ in data 10 ottobre 1986.** Totale da versare 12.673.610 Lire.
 - **Prima rata:** 528.000 Lire;
 - **Immobile oggetto della sanatoria** riportate in catasto : 1) Foglio 10, Particella 470, [sub.7](#).

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 53 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

4) **Denuncia di Variazione** presentata dal signor _____ in data 18/12/1985.
 Variazione nello stato e nella consistenza per ampliamento e sopraelevazione.

Unità oggetto della variazione riportata in catasto : 1) Foglio 10, Particella 470, sub. 7.

5) **Ordinanza Sindacale del 21 ottobre 1985.** Il Sig. _____ sta facendo eseguire senza la prescritta preventiva concessione edilizia, le seguenti opere edili: realizzazione di un cancello in ferro a due battenti lungo circa 8,00 mt x 2,00 mt di altezza, sorretto da due pilastri in ferro nel cemento, posto a chiusura di un viale privato.

Gli immobili sono stati costruiti in assenza del Licenza Edilizia ed in assenza di Ordinanza di Demolizione, e sono stati presentati i condoni sopra elencati, in itinere per i quali sono stati pagati alcune delle rate allegate, e' da precisare come è prevista una diversa disciplina a seconda dell'anno di costruzione dell'immobile:

- per gli immobili costruiti ante 17 marzo 1985, trova applicazione la c.d. sanatoria straordinaria (il condono edilizio regolato da leggi speciali) in presenza delle seguenti condizioni: 1) ragioni creditore per cui si procede o interviene anteriori al 2 ottobre 2003; 2) la data di realizzazione dell'abuso è precedente al 31 marzo 2003; 3) la tipologia dell'abuso rientra tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio

- per gli immobili costruiti successivamente alla data del 17 marzo 1985, trova applicazione la c.d. sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dall'art 36 (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e 37 del TUE (qualora l'intervento abusivamente realizzato fosse soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la sanatoria

Bisogna sottolineare che alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo unico in materia edilizia, in base alle quali sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria; ed infatti, in virtù del combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria. L'aggiudicatario entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento deve depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianietto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 54 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

E da precisare come la Banca /// ha ottenuto un Decreto Ingiuntivo n. /// emesso provvisoriamente esecutivo in dal Tribunale di Napoli il 22/12/2009, con il quale ha ingiunto nei confronti di

Omissis

che ha originato la procedura esecutiva degli immobili in oggetto, e pertanto le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono, inoltre non essendoci la doppia conformità urbanistica, in detta sede si ritiene gli immobili non sanabili.

Inoltre e da evidenziare come con Deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 14/03/2019 (allegata) l'Amministrazione Comunale ha deliberato la riapertura dei termini per la presentazione della modulistica in autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n. 4981/06 e successive per la chiusura delle domande di condono, fissando la nuova scadenza al 31/12/2019, per la quale i cittadini che non hanno, a tutt'oggi, aderito alla citata procedura potranno presentare la modulistica entro il 31/12/2019. Inoltre qualora risultino nuovi proprietari, subentrati nella titolarità della domanda, dovranno allegare alla modulistica (disponibile nell'apposita sezione) copia del titolo di proprietà.

Inoltre per le realizzate autorimesse e parcheggi, ai sensi dell'art. 9 legge 122/1989 sono condizionata dal fatto che questi siano realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza, nel caso in cui, i parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, siano totalmente al di sotto dell'originario piano naturale di campagna, per cui in tali casi si applica la deroga alla disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra dal P.R.G..

Per il tal caso si riporta la Sentenza 2 aprile 2014, n. 1904 – VI sezione del Tribunale Amministrativo della Regione Campania, Sede di Napoli, che ha ritenuto che la realizzazione di parcheggi per singole unità immobiliari è gratuita solo se costruiti nel sottosuolo per l'intera altezza.

La questione di interesse concerne il metodo di calcolo della sanzione amministrativa prevista dall'art. 34, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001, nota come c.d. fiscalizzazione dell'abuso. Preliminarmente ricordo che l'art. 34, c. 2 del D.P.R. n. 380/2001 recita: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianietto n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel. & fax 081.508.2018 - E-Mail: palmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 55 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Questa disposizione, in sostanza, consente di mantenere un'opera abusiva – perché realizzata in difformità dal Permesso di Costruire – se la demolizione della parte eseguita in difformità dal titolo compromette la staticità della parte conforme.

Pertanto sulla base di tale determinazioni, si ritiene doveroso applicare una decurtazione del 30% sul valore commerciale, a seguito del perfezionamento e/o diniego delle pratiche di condono presentate.

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice : <<Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico>>, il sottoscritto da indagini eseguite presso i pubblici uffici, fa presente come per il compendio pignorato, siano state presentate le sopra illustrate richieste di condono, per la cui legittimità ci si riporta a quanto esposto.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzio@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 56 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

6) QUESITO : <<Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto>>

"LOTTO n. 1 - piena ed intera proprietà di :

- ✓ **UNITA' 1) – PIANO TERRA INT. 1 – SCALA A** – occupata senza titolo dalla Sig.ra Omissis ubicata alla VIA BISIGNANO A BARRA piano T interno: 1 scala : A – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 1, cat A/2, vani 6 - Totale: 127 m² - Totale escluse aree scoperte 124 m² scala A, int. 1, piano T, rendita catastale € 666,23, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 110.10 mq in aggiunta ad un terrazzo di 10,05 mq;
- ✓ **AUTORIMESSA 14) – PIANO SEMINTERRATO** – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – , riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 37, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 71,99 avente una superficie complessiva di circa 18 mq;

PREZZO BASE STIMATO : **€ 117.014,00;**

"LOTTO n. 2 - piena ed intera proprietà di

- ✓ **UNITA' 2) – PIANO TERRA INT. 2 – SCALA A** – occupata senza titolo da Sig. Omissis ubicata alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 21, cat A/2, vani 5,5 - Totale: 112 m² - Totale escluse aree scoperte 112 m² - Scala A, piano T int. 2; rendita catastale € 710,13, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa 122.25 mq;
- ✓ **AUTORIMESSA 15) – PIANO SEMINTERRATO** – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 38, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq;

PREZZO BASE STIMATO : **€ 125.768,00;**

"LOTTO n. 3 - piena ed intera proprietà di :

- ✓ **UNITA' 3) – PIANO TERRA INT. 3 – SCALA B** – occupata senza titolo dalla Sig.ra Omissis ed ubicata alla VIA BISIGNANO censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 10, cat A/2 vani 5 - Totale: 117 m² - Totale escluse aree scoperte 99 m² - , scala B, int. 3, piano T; rendita catastale € 610,71, avente una superficie complessiva di circa 101.60 mq; oltre ad un balcone di 6,25 mq, ed un terrazzo di 182,00;
- ✓ **AUTORIMESSA 20) – PIANO SEMINTERRATO** – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 43, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 59,29 avente una superficie complessiva di circa 16 mq;

PREZZO BASE STIMATO : **€ 159.354,00;**

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it

Omissi
Omissis

///

Omissis



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 57 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**"LOTTO n. 4 - piena ed intera proprietà di**

✓ **UNITA' 4) – PIANO PRIMO INT. 4 – SCALA A** – occupata senza titolo dalla Sig.ra **Omissis** ubicata alla VIA BISIGNANO – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 4, cat A/2, vani 6,5 - Totale: 137 m² - Totale escluse aree scoperte 128 m² – scala A, int. 4, piano 1; rendita catastale € 839,24, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **142.05 mq**; in aggiunta ad un balcone di **25.05 mq**;

✓ **AUTORIMESSA 11) – PIANO SEMINTERRATO** – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 34, cat C/6, pi Si; rendita catastale € 97,40 avente una superficie complessiva di circa **24 mq**;

PREZZO BASE STIMATO : € 170.741.00;**"LOTTO n. 5 – piena ed intera proprietà di**

✓ **UNITA' 5) – PIANO SECONDO INT. 8 – SCALA B** – occupata senza titolo dal Sig.ra **Omissis** ubicata alla VIA BISIGNANO A BARRA – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 15, cat A/2, vani 5,5 - Totale: 94 m² - Totale escluse aree scoperte 88 m² - scala B, int. 8, pi 2; rendita catastale € 710,13, avente una superficie complessiva rispettivamente di circa **91.55 mq**; in aggiunta ad un balcone di **19.10 mq**;

✓ **AUTORIMESSA 9) – PIANO SEMINTERRATO** – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 32, cat C/6, pi Si; rendita catastale € 80,46 avente una superficie complessiva di circa **21 mq**;

PREZZO BASE STIMATO : € 113.635.00;**"LOTTO n. 6 – piena ed intera proprietà di**

✓ **UNITA' 6) – PIANO TERZO E QUARTO INT. 7 – SCALA A** – occupata senza titolo dai Sig.ri **Omissis** ubicata alla VIA BISIGNANO A BARRA n. 45 – censito al catasto urbano Sez. BAR al foglio 10, p.lla 470, sub 7, cat A/2, vani 12 - Totale: 468 m² - Totale escluse aree scoperte 443 m² - scala A, int. 7 – piano 3° e 4°; rendita catastale € 1.549,37, il cui **piano terzo** ha una superficie complessiva di circa **261.95 mq**; oltre ad un **balcone** avente una superficie di circa **82.45 mq**, ed un scala interna di **10.60 mq**; il cui **piano quarto** ha una superficie complessiva di circa **199.40 mq**; oltre ad un **balcone** avente una superficie di circa **87.75 mq**, ed un scala interna di **5.35 mq**;

✓ **AUTORIMESSA 8) – PIANO SEMINTERRATO** – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 31, cat C/6, pi Si; rendita catastale € 152,46 avente una superficie complessiva di circa **39 mq**;

PREZZO BASE STIMATO : € 561.525.00;**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO**

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 58 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****"LOTTO n. 7 – piena ed intera proprietà di**

✓ **AUTORIMESSA 1) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 24, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 97,40, avente una superficie complessiva di circa 26 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 2) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 25, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 59,29, avente una superficie complessiva di circa 15 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 3) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 26, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 59,29 avente una superficie complessiva di circa 15 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 4) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 27, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 5) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 28, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 50,82 avente una superficie complessiva di circa 13 mq;**

PREZZO BASE STIMATO : € 38.808,00;**"LOTTO n. 8 – piena ed intera proprietà di**

✓ **AUTORIMESSA 6) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 29, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 17 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 7) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del dello comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 30, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 80,46 avente una superficie complessiva di circa 21 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 10) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 33, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 63,52 avente una superficie complessiva di circa 16 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 12) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 35, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 15 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 13) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 36, cat C/6, pi S1; rendita catastale € 55,05 avente una superficie complessiva di circa 14 mq;**

PREZZO BASE STIMATO : € 32.101,00;**Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO***Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it*Omissi
Omissis

///



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 59 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****"LOTTO n. 9 – piena ed intera proprietà di**

✓ **AUTORIMESSA 16) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 39, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 76,23 avente una superficie complessiva di circa 20 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 17) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 40, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 67,76 avente una superficie complessiva di circa 18 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 18) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 41, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 63,52 avente una superficie complessiva di circa 16 mq;**

✓ **AUTORIMESSA 19) – PIANO SEMINTERRATO – ubicato alla TRAVERSA I VILLA BISIGNANO n. 6 – riportata nel NCEU del detto comune alla sez. BAR, foglio 10, p.lla 470, sub 42, cat C/6, pi SI; rendita catastale € 46,58 avente una superficie complessiva di circa 12 mq;**

PREZZO BASE STIMATO : € 31.622,00;

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO*Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it*

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 60 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

7) QUESITO : <<Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati>>

CAPO I) VALUTAZIONE IMMOBILE DI VERTENZA

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato di che trattasi, farò ricorso al sistema di stima sintetico in base a parametri tecnici, basato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari, nonché dai prezzi vigenti nelle libere contrattazioni di compravendita. All'uopo sono state considerate le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche dell'immobile che concorre al valore di stima.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che l'ambiente conferisce all'immobile stesso e possono, a loro volta, essere distinte in infrastrutturali ed ambientali : le prime riguardano l'accessibilità alla zona in esame e possono essere identificate nei collegamenti viari e nella possibilità di utilizzazione di mezzi pubblici; le seconde si riferiscono agli altri parametri esterni che influiscono sul valore del bene tra cui ad esempio, la densità abitativa, la presenza di aree adibite a parcheggi, la funzione e la posizione della zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto della stima nell'ambito del territorio urbano. Le caratteristiche posizionali intrinseche sono invece, quelle relative alla prospicienza, alla distribuzione piano - volumetrica dell'immobile, alla flessibilità di utilizzazione dello stesso per attività – commerciali ed a tutti gli altri aspetti che contribuiscono ad attribuire al bene una specifica qualificazione anche al fine di un suo sfruttamento di tipo commerciale.

CAPO II) CRITERIO E METODO DI STIMA E LOCATIVO

Il criterio di stima utilizzato per la suddetta valutazione, è il metodo sintetico del costo di superficie. Tale metodo prevede la determinazione del Valore commerciale dell'immobile, moltiplicando :

Valore Commerciale = Costo €/mq x la Superficie Convenzionale [mq];

Valore Locativo = Costo €/mq/mese x la Superficie Convenzionale [mq];

rettificando il costo mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi, che tengono conto dei diversi requisiti dell'appartamento esaminato, quali :

- ✓ Superficie dell'appartamento;
- ✓ Tipologia catastale;
- ✓ Classe demografica;
- ✓ Ubicazione;
- ✓ Livello di piano;
- ✓ Vetustà;
- ✓ Stato di conservazione e manutenzione.

Tali coefficienti correttivi applicati al caso particolare assumono dei valori numerici.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 61 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****CAPO III) CONSULTAZIONE O.M.I.**

La consultazione della Banca dati O.M.I., viene esaminata, al fine di una comparazione per la successiva valutazione, segue :

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Frazioni: Suburbana/BARRA (semicentro - periferia)

Collocazioni: E38

Microzone: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	2,3	3,3	L
Bex	Normale	800	1200	L	3	4,5	L
Stampa							



In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine presso la Banca dati O.M.I. tenuto conto di tutte le caratteristiche posizionali dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa variare, come desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pari ad :

VOLORE COMMERCIALE / MQ

- ✓ Valore Comm. Abitazione Civile = da 1.300,00 €/mq a 1.950,00 €/mq
- ✓ Valore Comm. Autorimesse = da 650,00 €/mq a 975,00 €/mq

VOLORE LOCATIVO / MQ

- ✓ Valore Locativo Abitazione Civile = da 3,30 €/mq a 4,80 €/mq
- ✓ Valore Locativo Autorimesse = da 3,00 €/mq a 4,50 €/mq

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 62 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Come in precedenza evidenziato, tali costi sono stati rettificati mediante coefficienti correttivi introdotti quali *Coefficiente di Superficie, Catastale, Demografica, Ubicazione, Livello di piano, Vetustà sull'epoca di costruzione, Stato di conservazione e manutenzione, trattandosi di valori per immobili in condizioni normali d'uso*. Inoltre si rappresenta che la superficie convenzionale che viene determinata a netto dei muri esterni e dei muri divisorii interni, valutata in ragione delle istruzioni della consistenza immobiliare dei dati O.M.I., che richiama la legge 138/98, si avrà :

- Superficie utile in ragione del 100%;
 - Balcone valutato al 30%;
 - Cantinola valutata in ragione del 25%;
 - Lastrico solare, Cortile, Giardini, vengono valutate in ragione di 15%;
- i quali moltiplicati per la **superficie convenzionale** della singola unità, ci fornisce il rispettivo Valore Commerciale delle unità.

CAPO IV) VALORE COMMERCIALE E LOCATIVO MENSILE DEGLI IMMOBILI

Il parametro utilizzato, per la determinazione del Valore Commerciale, è il costo di superficie [€/mq], che viene ricavato da indagini di mercato su appartamenti simili, condotte nella medesima zona del territorio Comunale (parametro utilizzato nelle compravendite).

In base alle considerazioni appena svolte, e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche dell'immobile, sia quelle che incidano positivamente che negativamente, il sottoscritto C.T.U. ritiene che il costo commerciale di superficie [€/mq], su beni simili, possa essere desunto dai valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il quale data l'ubicazione e le condizioni di crisi del mercato immobiliare, si ritiene opportuno utilizzata un :

- ✓ Valore Commerciale Unità Abitativa = 1.625,00 €/mq;
- ✓ Valore Commerciale Autorimessa = 812,50 €/mq;
- ✓ Valore Locativo Unità Abitativa = 3,30 €/mq;
- ✓ Valore Locativo Autorimessa = 3,00 €/mq;

Tale costo moltiplicato per la superficie convenzionale, ci fornisce il Valore Commerciale, segue :

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 63 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**CALCOLO DEL VALORE DELLA MASSA PIGNORATA - IMMOBILI**

N	DESCRIZIONE	Superficie CONV. [mq]	COSTO BASE [€/mq]	COSTO PER UNITA' €	UTILIZZATA	VAL. UNITA' RIDOTTA DEL 30%	VAL. LOC. MENSILE
1	UNITA 1	113,12	€ 1 368,90	€ 154 843	Omissis	€ 108 390	€ 373
2	UNITA 2	122,25	€ 1 368,90	€ 167 348	Omissis	€ 117 144	€ 403
3	UNITA 3	158,30	€ 1 368,90	€ 216 697	Omissis	€ 151 688	€ 522
4	UNITA 4	149,57	€ 1 521,00	€ 227 488	Omissis	€ 159 242	€ 494
5	UNITA 5	97,28	€ 1 521,00	€ 147 963	Omissis	€ 103 574	€ 321
6	UNITA 6	514,80	€ 1 521,00	€ 783 015	Omissis	€ 548 110	€ 1 699
TOTALE						€ 1.188.148	€ 3 813

CALCOLO DEL VALORE DELLA MASSA PIGNORATA - AUTORIMESSE

N	DESCRIZIONE	Superficie CONV. [mq]	COSTO BASE [€/mq]	COSTO PER UNITA' €	UTILIZZATA	VAL. UNITA' RIDOTTA DEL 30%	VAL. LOC. MENSILE
1	BOX 1	26,00	€ 684,45	€ 17 796	TERZI SINE TITOLO	€ 12 457	€ 78
2	BOX 2	15,00	€ 684,45	€ 10 267	TERZI SINE TITOLO	€ 7 187	€ 45
3	BOX 3	15,00	€ 684,45	€ 10 267	TERZI SINE TITOLO	€ 7 187	€ 45
4	BOX 4	12,00	€ 684,45	€ 8 213	TERZI SINE TITOLO	€ 5 749	€ 36
5	BOX 5	13,00	€ 684,45	€ 8 898	TERZI SINE TITOLO	€ 6 228	€ 39
6	BOX 6	11,00	€ 684,45	€ 7 529	TERZI SINE TITOLO	€ 5 270	€ 33
7	BOX 7	11,00	€ 684,45	€ 7 529	TERZI SINE TITOLO	€ 5 270	€ 33

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail: plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 64 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

8	BOX 8	28,00	€ 684,45	€ 19 165	TERZI SINE TITOLO	€ 13 415	€ 84
9	BOX 9	21,00	€ 684,45	€ 14 373	TERZI SINE TITOLO	€ 10 061	€ 63
10	BOX 10	16,00	€ 684,45	€ 10 951	TERZI SINE TITOLO	€ 7 666	€ 48
11	BOX 11	24,00	€ 684,45	€ 16 427	TERZI SINE TITOLO	€ 11 499	€ 72
12	BOX 12	15,00	€ 684,45	€ 10 267	TERZI SINE TITOLO	€ 7 187	€ 45
13	BOX 13	14,00	€ 684,45	€ 9 582	TERZI SINE TITOLO	€ 6 708	€ 42
14	BOX 14	18,00	€ 684,45	€ 12 320	TERZI SINE TITOLO	€ 8 624	€ 54
15	BOX 15	18,00	€ 684,45	€ 12 320	TERZI SINE TITOLO	€ 8 624	€ 54
16	BOX 16	20,00	€ 684,45	€ 13 689	TERZI SINE TITOLO	€ 9 582	€ 60
17	BOX 17	18,00	€ 684,45	€ 12 320	TERZI SINE TITOLO	€ 8 624	€ 54
18	BOX 18	16,00	€ 684,45	€ 10 951	TERZI SINE TITOLO	€ 7 666	€ 48
19	BOX 19	12,00	€ 684,45	€ 8 213	TERZI SINE TITOLO	€ 5 749	€ 36
20	BOX 20	16,00	€ 684,45	€ 10 951	TERZI SINE TITOLO	€ 7 666	€ 48
				VALORE AUTORIMESSE		€ 162 420	€ 1 017

il cui valore commerciale complessivo delle unità di vertenza, risulta pari a **€ 1.350.568,00 (unmilionetrecentocinquantamilacinquecentosessantottoeuro/00)**; **oltre ad un valore locativo mensile a € 4.830,00 (quattromilaottocentotrentaeuro/00)**; come risulta dalla stima effettuata in relazione alla consistenza e alla sua destinazione, nonché dagli accessi peritali condotti in loco, la cui valutazione è riportata distintamente nella tabella riassuntiva *allegata*.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plmenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 65 -

(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

8) QUESITO : <<Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio>>

Dall'indagine eseguite presso l'ufficio anagrafe del **COMUNE DI NAPOLI**, è stato possibile rinvenire come la parte debitrice, **abbiano i seguenti stati di famiglia e contratti di matrimonio, segue :**

1) Omissis

coniugato con la Sig.ra Omissis *con Atto di matrimonio*
del /// in /// - *hanno scelto il regime di separazione dei beni – Figli*
 Omissis e Omissis

2) Omissis

coniugato con la
Sig.ra Omissis *con Atto di matrimonio del*
/// in /// - *hanno scelto il regime di separazione dei beni – Figli* Omissis
 e Omissis

3) Omissis

- Stato

Libera;

4) Omissis

coniugato con la
Sig.ra Omissis *con Atto di matrimonio del ///*
in /// - *hanno scelto il regime di separazione dei beni – e con Sentenza del Tribunale di*
Napoli N° /// datata /// *è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del*
matrimonio – senza alcuna assegnazione della casa coniugale (allegata). *Inoltre attualmente*
risulta convivente con Omissis *– Figli* Omissis
 e Omissis

5) Omissis

Pertanto in merito alla richiesta dell'ill.mo Giudice **non sussiste alcuna provvedimento di assegnazione della casa coniugale**, come si evince dalla documentazione reperita ed accertata presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Napoli.

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it



TRIBUNALE DI NAPOLI – V° SEZIONE ESECUZIONI

- 66 -

*(Causa R.G. 838/2012 – G.E. Dott. CICCARELLI MARIO)***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****ALLEGATI**

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Tavole grafiche;
- 3) Calcolo del Valore Commerciale;
- 4) Ricerche Conservatoria ed atti;
- 5) Contratti di Locazione;
- 6) Richieste di Sanatoria;
- 7) Certificato Urbanistico;
- 8) Ricerche presso Agenzia del Territorio;
- 9) Variazione Catastale sub. 8;
- 10) Verbali

Tanto si doveva per gli adempimenti di competenza.

Con Osservanza

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Vincenzo PALMA)

Dott. Ing. Vincenzo PALMA – C.T.U. – G. E. Dott. CICCARELLI MARIO

Via Giuglianiello n° 93-80014 Giugliano (NA) - Tel.& fax 081.506.2018 - E-Mail:plimenzo@libero.it

