

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V[^] BIS
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
N. 1425 / 2011

Promosso da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

PREMESSO CHE

- all'udienza del 22/02/2012 il sottoscritto ing. Giulio Morone, nato a Caggiano (Salerno) il 14/05/1952 (C.F.: MRNGLI52E14B351Q), avente studio professionale in Napoli in via S. Teresa degli Scalzi n.43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 8503, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 1425/2011 dal Giudice Dott. Francesco Abete della Sezione Vbis del Tribunale di Napoli.

Dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui l'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei; **preparare**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui l'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da

- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 3 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **dire, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 8) **dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di**

parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) **descrivere previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 ;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato, **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a

quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom – pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20) **provvedere** a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1,

nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

In data 12/04/2012 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali presso l'immobile in vico Parrettari n. 35 in Napoli. Sul luogo di convocazione sono risultati presenti il sottoscritto ed il custode avv. Fabrizio Fusco. Dopo aver atteso un tempo sufficiente non essendosi presentato alcuno, abbiamo accertato l'impossibilità di accedere all'immobile per la mancanza dei nominativi dei proprietari sulla tastiera del citofono esterno al fabbricato. Quindi si è cercato di reperire notizie anche sul nominativo dell'Amministratore dello stabile, mediante richiesta all'esercizio commerciale presente ed appartenente alla verticale del fabbricato. Con l'avvocato Fusco si decideva di effettuare le dovute ricerche per risalire agli occupanti dell'immobile e procedere ad un successivo accesso. L'avvocato Fusco dopo varie indagini mi comunicava che l'immobile era occupato da un signore agli arresti domiciliari e pertanto procedeva per la richiesta di autorizzazione all'accesso all'immobile, presso il Giudice competente. Avuta l'autorizzazione dal Giudice si procedeva in data 03 ottobre 2010 all'accesso, al quale partecipavano oltre al sottoscritto ed il custode avvocato F. Fusco anche il Meresciallo dei Carabinieri della stazione competente di zona, come disposto dal Giudice Competente. Il

sopralluogo pertanto è stato eseguito in tempi tecnici estremamente ridotti, per la delicatezza della situazione.

Ciò premesso, preso atto della difficoltà di accesso all'immobile per ragioni legali, nonché della rapidità di come si è svolto il sopralluogo, attesa l'urgenza e la delicatezza delle condizioni in cui si è svolto l'accesso, si sono dovuti svolgere accertamenti prevalentemente presso gli Uffici competenti, più volte contattati, per risalire a quanto necessario per rispondere ai quesiti posti nel mandato conferito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni peritali, con l'accesso ai luoghi, ha avuto inizio in data 12/04/2012 alle ore 16:00, previa comunicazione del custode avvocato Fabrizio Fusco.

Il giorno ed all'orario comunicato, mi sono recato, presso l'immobile oggetto del procedimento, sito in Napoli in vico Parrettari n. 35, per verificare la situazione ed adempiere a quanto conferitomi con mandato dal Giudice. Qui ho trovato ad aspettarmi il custode avv. Fusco con il quale dopo avere atteso un tempo sufficiente l'arrivo dei convocati, constatavamo l'assenza del nominativo dei proprietari dell'immobile sulla targhetta del citofono. Si sono pertanto richieste informazioni tramite citofono agli abitanti del palazzo di vico Parrettari n. 35, ma senza alcun esito. Si è solo riusciti ad avere, dal conduttore dell'esercizio commerciante adiacente all'ingresso del palazzo, il solo

nominativo dell'Amministratore dello stabile. Quindi l'avvocato Fusco, atteso le circostanze emerse, mi comunicava che avrebbe fatto i dovuti accertamenti per ottenere gli elementi necessari ad espletare il sopralluogo all'immobile, richiedendomi di effettuare le verifiche catastali dell'immobile che gli avrei inviato. Quindi rinviavamo le operazioni ad una data successiva.

Successivamente, in occasione della consegna delle planimetrie e visure catastali da me reperite presso l'Ufficio del Territorio di Napoli, l'avvocato Fusco mi comunicava che l'immobile era occupato da un individuo sottoposto agli arresti domiciliari e pertanto mi informava che avrebbe dovuto procedere, presso il Giudice di sorveglianza, alla richiesta di autorizzazione all'accesso dell'immobile per espletare il rilievo tecnico.

Avuta l'autorizzazione si procedeva in data 03 ottobre 2010, alle ore 15,30 all'accesso, al quale partecipavano: il sottoscritto CTU ed il custode avvocato F. Fusco accompagnati dal Maresciallo Roberto Squarcio dell'Arma dei Carabinieri, come disposto dal Giudice di Sorveglianza. Il rilievo effettuato è stato condizionato dalla situazione particolare in cui si è operato ciò ha determinato lo svolgimento del rilievo in tempi piuttosto ristretti. Si è rilevato con rapidità quanto necessario, corredando il tutto con fotografie degli ambienti e chiudendo le operazioni alle ore 16,05.

In precedenza ed in prosieguo all'inizio delle operazioni peritali, mi sono recato presso l'Ufficio del Territorio, presso il Comune di Napoli: ufficio D.I.A., ufficio Condono Edilizio, Ufficio tributi per le verifiche del caso e riscontrare quanto segue:

- la consistenza catastale in uno con la planimetria dell'immobile;
- il regime patrimoniale dei signori esecutati;
- la certificazione DIA
- la certificazione circa la presentazione di Condono Edilizio;
- la posizione tributi (I.C.I./IMU/TARSU).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO 1

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria. Tale documentazione è presente agli atti ed è idonea.

RISULTANZE DELLE VERIFICHE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI COSÌ COME DA CERTIFICATI IN ATTI.

La presente procedura esecutiva n.1425/2011 è a carico del sig.

Immacolata promossa dalla *[REDACTED]*, con sede legale in *[REDACTED]*
[REDACTED] 6.

Oggetto della presente relazione di stima è l'immobile sito in Napoli in vico Parrettari n. 35 al quarto piano interno 11. L'immobile presso l'Ufficio del Territorio del Comune di

Napoli - Catasto Fabbricati e così riportato nella Visura per immobili in data 06/04/2012

rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Napoli – (allegato 1):

- sezione: Mercato;
- foglio: 7
- particella: 1368
- subalterno: 15
- zona censuaria: 13
- Categoria: A3
- Classe: 4
- Consistenza: 5 vani
- Rendita: € 614,75
- Indirizzo: Vico Parrettari n° 35; piano: 4°; intero: 11
- INTESTATARI:

a) Cutolo Vincenzo nato a Napoli il 05/10/1952 (proprietà per 1/2);

b) ~~Finzi~~ ~~...~~ nato a Napoli il 05/10/1952 (proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni).

STORIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente e della documentazione reperita presso l'Ufficio del Territorio del Comune di Napoli - Catasto Fabbricati e gli Uffici Notarili competenti si ha:

Dalla visura storica dell'immobile in data 06/04/2012 rilasciata dall'Uffici Provinciale di Napoli (allegato 2), si evince:

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Situazione alla data del 28/04/1989:**
- atto di acquisto nei confronti del sig. ~~Paolo Luigi~~ ed a favore della sig.ra. ~~Paolina~~ ~~Olimpia~~ e del sig. ~~Paolo~~ ~~Giuseppe~~ – Istrumento del ~~28/04/1989~~ ~~voltura n.~~ 1770.1/1989 in atti dal 20/02/2003 – Rogante: Krauss Russo sede Napoli – Registrazione U.R. n. 8564 del 16/05/1989 (allegato 3);
- **Situazione alla data del 07/10/2004:**
- atto di acquisto nei confronti della sig.ra. ~~Paolina~~ ~~Olimpia~~ e del sig. ~~Paolo~~ ~~Giuseppe~~ ed a favore del sig. ~~Paolo~~ ~~Giuseppe~~ – Istrumento del 07/10/2004 Modello Unico n. 16752.1/2004 – Repertorio n. 78507 – Rogante: Covino Fiorella sede Torre Annunziata (allegato 4);
- **Situazione alla data del 18/03/2009:**

atto di acquisto nei confronti del sig. ~~D'Alipio Giuseppe~~ ed a favore della sig.ra. del sig. ~~Carlo Vincenzo~~ e della sig.ra ~~Enza Immacolata~~ - Istrumento del 18/03/2009 Modello Unico n. 13906.1/2009 in atti dal 22/04/2009 - Repertorio n. 83914 - Rogante: Covino Fiorella sede Torre Annunziata (allegato 5);

STATO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA RIPORTATI

1. **Ipoteca volontaria** presentata a Napoli presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale (presentazione n. 41 del 17/04/2009 - Registro Generale n. 18807 - Registro Particolare n. 3187) a favore di Unico di Consumer Financing Bank S.p.A. contro ~~Carlo Vincenzo~~ data per un importo di € 303.242,00;
2. **Verbale di pignoramento** dell'immobile sito nel Comune di Napoli sezione urbana: Mercato - foglio 7 - particella 1368 - subalterno 15 - natura A3 - abitazione di tipo economica di 5 vani in vico Parrettari n. 35 - interno 11 - piano 4. Presentato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 1 (presentazione n. 40 del 31/01/2011 - Registro Generale n. 29229 - Registro Particolare n. 20519);
3. **Ipoteca legale:** derivante da atto amministrativo dell' 08/03/2007 per € 2.213,40 a favore di ~~Carlo Vincenzo~~ ora ~~Epitalia sud S.p.A.~~. Iscrizione nn. 12337 - 3845 del 21/03/2007.

QUESITO 2

Individuazione dell'immobile.

L'immobile è riportato nell'Ufficio del Territorio di Napoli - Catasto Fabbricati - Comune di Napoli - foglio n° 7 - particella n° 1368 - subalterno n° 15 -- categoria A3 - n° 5 vani --
Indirizzo: Vico Parrettari n° 35 - 4° piano - intero 11.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del procedimento prese le dovute informazioni ed eseguiti i necessari accertamenti ho effettuato in data 03 Ottobre 2012 il sopralluogo. Con l'ausilio delle visure catastali rilasciate dall'Uffici Provinciale di Napoli (allegati n. 6 e 7) Ho accertato i confini dell'immobile e dei relativi proprietari confinanti.

L'immobile in oggetto confina con:

- P'interno n° 12 sul medesimo pianerottolo di proprietà sig. ~~Morone Domenico~~ nato a Sarno (SA) il ~~21/03/1935~~ per ½ in comunione di beni con la sig.ra ~~Tortorella Anna~~ e della sig.ra nata a Napoli il 21/03/1935 proprietaria per ½ in comunione di beni con il sig. ~~Morone Domenico~~;
- la cassa scale;
- con il cortile interno al fabbricato;
- con l'interno n° 13 sul medesimo pianerottolo di proprietà del sig. De Rosa Luigi nato a Saviano il 04/11/1928.

Descrizione della zona urbana dove ricade l'immobile

La zona è quella immediatamente adiacente alla piazza Mercato e precisamente il vicolo Parrettari che collega tale piazza con il Corso Umberto e fa parte del centro storico di Napoli. Il vicolo è approssimativamente largo sei metri circa ed è caratterizzato da negozi in parte in esercizio ed in parte chiusi. L'ambiente in cui si trova l'immobile è di tipo popolare e le abitazioni nel complesso sono nella maggior parte carenti di manutenzione. I fabbricati in parte sono del secolo passato (anni 50-60) ed in parte d'inizio secolo alcuni più antichi.

Descrizione dell'immobile pignorato: l'abitazione è ubicata al 4° piano dello stabile di vico Parrettari n. 35, può raggiungersi con ascensore o con scale. La sua superficie è di 61,74 mq, il fabbricato è privo di box o area adibita a parcheggio ~~per le auto~~, le facciate del palazzo sul fronte strada hanno un aspetto moderno anche se non in buono stato di conservazione, come quelle all'interno che si affacciano sul ~~cortile interno~~, e quelle del vano scala, androne e pianerottoli.

La pianta catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Napoli risulta diversa dalla planimetria dall'appartamento esistente rilevata (allegato 8). Per una migliore lettura sono state riprodotte la due planimetria: quella catastale (allegato 8) e quella relativa

dell'appartamento rilevato (allegato 9) nella medesima scala. Nel confronto risultano nello stato attuale le seguenti differenze:

- 1) chiusura di due finestre;
- 2) trasformazione di due finestre in due balconi;
- 3) spostamento dei tramezzi e conseguente rimodulazione degli ambienti interni.

Caratteristiche generali e costruttive

Il fabbricato è in cemento armato. La muratura esterna è realizzata in blocchi di laterizi legati da malta bastarda.

Le pareti divisorie dell'appartamento, sono realizzate con mattoni forati da 8-10 cm.

Le pareti interne e le tompagnature esterne sono intonacate con intonaco del tipo civile.

Le pareti interne, le tompagnature esterne e le controsoffittature sono trattate con tinteggiatura di tipo civile.

I pavimenti sono in ceramica. I serramenti interni in legno, mentre quelli esterni in alluminio con finitura finto legno.

Gli impianti presenti sono: acqua potabile e d'illuminazione ed alimentazione elettrica.

L'appartamento è dotato di condizionatori d'aria con split a parete in vari ambienti;

Apprezamenti generali e stato di conservazione

Trattasi d'immobile avente stato di conservazione e di manutenzione buono, buono anche la dotazione di impianti e buona illuminazione ed aerazione.

Dati metrici vuoto per pieno:

(lunghezza) 14,70 m x (larghezza) 4,20 m = 61,74 m²;

QUESITO 3

Accertamento della conformità

L'immobile è identificabile con gli estremi catastali dell'Ufficio del Territorio di Napoli che di seguito si riportano:

- Catasto Fabbricati - Comune di Napoli - foglio n° 7 - particella n° 1368 - subalterno n° 15 – categoria A3 - n° 5 vani – Indirizzo: Vico Parrettari n° 35 - 4° piano - intero 11.

Si è rilevata la difformità dello stato attuale dell'immobile con le planimetrie catastali rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Napoli.

Le difformità consistono in:

- 1) chiusura di due finestre;
- 2) trasformazione di due finestre in due balconi;
- 3) spostamento dei tramezzi e conseguente rimodulazione degli ambienti interni.

QUESITO 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

Come esposto al punto precedente l'immobile oggetto del procedimento risulta modificato, rispetto alle planimetrie catastali. Tali modifiche sono tali che andavano

sanate tramite condono edilizio di cui la legge 47/85 e sue m. e i., cosa che non è stata fatta.

Pertanto l'immobile risulta non conforme alle planimetrie catastali, non condonato e quindi allo stato non è possibile effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

QUESITO 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dall'esame della variante al Piano Regolatore Generale di Napoli approvata dal Presidente della Giunta Regionale della Campania con il Decreto n. 323 dell' 11/01/2004, l'immobile oggetto del procedimento ricade nella zona A del centro storico.

QUESITO 6

Indicare la conformità o meno della costruzione

Come detto in risposta al quesito n. 3, è stata rilevata la difformità dello stato attuale dell'immobile con le planimetrie catastali rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Napoli, consistenti in:

- 1) chiusura di due finestre;
- 2) trasformazione di due finestre in due balconi;
- 3) spostamento dei tramezzi e conseguente rimodulazione degli ambienti interni.

Tali modifiche per poterle eseguire, hanno necessità:

- per i precedenti punti 1 e 2, del rilascio di autorizzazione a costruire rilasciata dal Comune di Napoli, come previsto dal Piano Regolatore e dal regolamento edilizio del Comune di Napoli e relativa denuncia d'inizio attività (DIA) da presentarsi al Comune di Napoli.

Se realizzate abusivamente, devono essere state denunciate e condonate a norma della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e sue m. i.;

- per il punto 3, è necessario la denuncia d'inizio attività (DIA) da presentarsi al Comune di Napoli.
- adeguamento delle planimetrie catastali con le modifiche apportate all'immobile.

Per tali difformità in data 11 ottobre 2012 mi sono recato all'Ufficio DIA del Comune di Napoli dove ho richiesto la certificazione eventualmente rilasciata per l'immobile. In data 06 novembre 2012 ho ritirato la certificazione (allegato 10) dalla quale si evince che *"... si comunica, da ricerche fatte esperire, che all'indirizzo indicato non risultano pratiche edilizie relativamente al periodo 2002-2012...."*

In data 12 ottobre 2012 mi sono recato presso gli Uffici del Condono Edilizio del Comune di Napoli dove ho fatto richiesta della certificazione eventualmente rilasciata per l'immobile. In data 17 ottobre 2012 ho ritirato la certificazione (allegato 11) dalla quale risulta che *"...da accertamenti effettuati presso i nostri archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge*

326(03 per abusi realizzati al vico Parrettari n. 35 intestate a ~~Carlo Morone e Luigi Morone~~”.

Pertanto allo stato l'immobile risulta modificato rispetto alle planimetrie catastali e non condonato ai sensi della legge n.47/85.

Poiché l'immobile ricade nella zona A – Centro Storico del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli e poiché l'art. 98 parte II “Disciplina del centro storico” prevede al comma “...c) ~~la modifica delle aperture sui prospetti interni alle corti, purchè ne risulti un assetto coerente con i caratteri del tipo...~~”, si ritiene sanabile l'illecito in base combinato dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e art. 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

QUESITO 7

Dire, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ecc.

L'immobile ~~oggetto~~ del procedimento non si presta ad alcun frazionamento e pertanto costituirà un unico lotto.

QUESITO 8

Dire, se l'immobile è pignorato solo ~~pro quota~~ ecc.

L'immobile oggetto del procedimento non è frazionabile e pertanto costituirà un'unica quota.

QUESITO 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato ecc.

L'immobile è attualmente occupato, come riscontrato nell'accesso tenuto il 03 ottobre 2010, il conduttore come dichiarato dal sig. ~~Mario Ciro~~ nel verbale di accesso è la signora ~~Olimpia~~. Che invitata dal curatore non è mai intervenuta agli incontri richiesti.

In data 29 ottobre 2012 è stato richiesto al competente Commissariato di Polizia – Vicaria – Mercato se agli atti erano presenti comunicazioni fatte al Commissariato, da parte dei proprietari dell'immobile sig. ~~Cataldo Vincenzo~~ e sig.ra ~~Zinni Immacolata~~ ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59. In data 30 /10/2012 il Commissariato certificava l'assenza agli atti di alcuna comunicazione (allegato 12).

In data sono state richieste eventuali copie di contratti locativi all'Agenzia dell'Entrate di Napoli 1 e Napoli 2 (Allegati 13 e 14), con solleciti in data 02/01/2013 (Allegati 20 e 21).

In data 16/01/2013 l'Agenzia delle Entrate certificava che non vi erano agli atti dell'Ufficio contratti di locazione immobiliare a nome di ~~Cataldo Vincenzo~~ e ~~Zinni Immacolata~~ (allegato 22). In data 24 gennaio 2013, dopo che il custode avv. Fusco mi comunicava i dati anagrafici della signora ~~Dagliacina Olimpia~~, affittuaria dell'immobile, come dichiarato in sede di accesso dal sig. ~~Mario Ciro~~, richiedevo all'Agenzia delle Entrate di Napoli se vi erano agli atti dell'Ufficio, contratti di locazione a nome della signora ~~Dagliacina Olimpia~~ (allegato 23). In data 25 gennaio 2013, l'Agenzia delle Entrate di Napoli, certificava l'assenza agli atti dell'Ufficio di contratti di locazione a nome della signora ~~Dagliacina Olimpia~~ (allegato 24).

Pertanto sebbene l'immobile sia locato, tuttavia l'atto di locazione non è stato registrato presso l'Ufficio del registro degli atti di locazione immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, né è stata data comunicazione agli Uffici di Polizia di tale locazione come previsto dall'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito nella Legge n. 191 del 18 maggio 1978.

QUESITO 10

L'immobile è locato alla signora Olimpia Paglianico.

QUESITO 11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli ecc.

E' stato richiesto all'Amministratore del Condominio avv. [REDACTED] con studio in Napoli in Via C. [REDACTED] n. 62, in data 06/11/2012 con PEC (allegato 15) se vi sono pendenze condominiali o vincoli per l'appartamento oggetto del procedimento, e sollecitato con PEC in data 22/11/2012 (allegato 16). In data 29/11/2012 con PEC (allegato 17) l'avvocato Di Palma mi comunicava che allo stato vi era per l'appartamento oggetto del procedimento una pendenza di circa € 283,27, ma che tale importo è da ritenersi provvisorio in quanto il precedente amministratore sig.ra Zingari [REDACTED] con studio in Piazza S. Maria la Scala n. 10 in Napoli, non ha ancora fornito il rendiconto della sua gestione.

In data 23/10 2012 è stato richiesto al Comune di Napoli Ufficio tributi ICI/IMU/TARSU, eventuali pendenze per l'unità immobiliare sita in vico Parrettari 35 in Napoli, nei confronti dei proprietari sig.ri ~~.....~~ e ~~Zinzi Immacolata~~. Il Comune di Napoli in data 08/11/2012 (allegato 18) comunicava che risultavano emessi avvisi di rettifica, in corso di notifica ai signori su menzionati per gli anni 2009 e 2010, per quanto riguarda l'ICI ed ai fini della TARSU era in corso di notifica alla signora Zinzi Immacolata l'avviso di accertamento per evasione relativo all'immobile.

In data 13/11/2012 è stato consegnato da ~~.....~~ S.p.A. l'estratto di ruolo (allegato 19).

QUESTO 19 ~~.....~~

Determinare il valore dell'immobile bene ~~con espressa e completa~~ indicazione del criterio di stima ecc.

L'immobile di cui tratta la stima è un appartamento per civile abitazione sito in Napoli in Vico Parrettari n. 35. Si tratta di una ~~zona~~ caratterizzata da un tessuto denso e da funzioni terziarie a carattere prevalentemente commerciale. La zona è dotata di una discreta accessibilità e scarsa possibilità di parcheggio. L'immobile è composto da un ingresso-soggiorno-cucina, da due camere da letto, da una camera priva di finestra e/o balconi da un bagno ed un ripostiglio. L'immobile è locato alla signora ~~.....~~ e si presenta in buono stato.

Zona: centro storico - quartiere Mercato-Pendino.

Superficie commerciale: mq. 61,74

Età della costruzione: anni 50÷60

Qualità della costruzione: media

Stato di manutenzione: buono

Libertà dell'immobile: locato.

- Valore di riferimento 1: quotazione a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione di civile abitazione siti nella zona centro storico quartiere Mercato-Pendino: 2.000,00 €/mq (Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli – 1° semestre 2012)
- Valore di riferimento 2: prezzo medio di compravendita a mq. d' immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame: 2.500,00 €/mq

Stima analitica

1^ Ipotesi

Quotazione di mercato a nuovo 2.000,00 €/mq (Valori del Mercato Immobiliare della città e provincia di Napoli – 1° semestre 2012).

Determinazione del coefficiente di differenziazione globale: (età, qualità e stato di conservazione) coeff. 0,85; (vetustà 60 anni circa, qualità popolare, stato buono)

essendo l'immobile locato ma non avendo ricevuto il contratto di locazione si considera un coefficiente di svalutazione pari a 0.74.

Valutazione analitica riferita proporzionalmente alle quotazioni di mercato/nuovo:

$$2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = 1.700,00 \text{ €/mq}$$

$$1.700,00 \times 61,74 \text{ mq} = 104.958,00 \text{ €} \times 0,74 = 77.668,92 \text{ Euro.}$$

2^ Ipotesi

Prezzo medio di compravendita a mq. Di immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame 2.500,00 Euro. Essendo l'immobile locato ma non avendo ricevuto il contratto di locazione si considera un coefficiente di svalutazione pari a 0.74.

Il valore dell'immobile oggettivo di stima risulta:

$$2.500,00 \text{ €/mq} \times 61,74 \text{ mq} = 154.350,00 \text{ €} \times 0,74 = 114.219,00 \text{ Euro}$$

VALORE DI STIMA

Dalla media dei valori tenuti con i metodi utilizzati, esaminando con attenzione tutti i risultati delle stime suddette, mediando fra esse, si ricava il seguente valore venale dell'immobile e si può giungere alla conclusione che il più attendibile valore dell'immobile oggetto della presente stima è il seguente:

Euro 95.943,96 arrotondato a € 95.940,00.

Tanto il C.T.U. pensa di dover riferire in merito all'incarico ricevuto.

Napoli

Il Consulente Tecnico
ing. Giulio Morone

ALLEGATI:

- Rilievo fotografico
- Verbale d'accesso
- 1) Visura catastale dell'immobile
- 2) Visura catastale storica dell'immobile
- 3) Atto di vendita dell'anno 1989 – Notaio Russo Krauss
- 4) Atto di vendita dell'anno 2004 – Notaio Covino Fiorella
- 5) Atto di vendita dell'anno 2009 – Notaio Covino Fiorella
- 6) Visura catastale dell'immobile – interno 12 vico Parrettari 35
- 7) Visura catastale dell'immobile – interno 13 vico Parrettari 35
- 8) Planimetria catastale riprodotta in scala uguale a quella della planimetria rilevata per meglio evidenziare le differenze
- 9) Planimetria dell'immobile rilevato
- 10) Certificato Ufficio DIA - Comune di Napoli
- 11) Certificato Ufficio Condono Edilizio - Comune di Napoli
- 12) Certificato Commissariato di Polizia art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59
- 13) richieste contratti all'Agenzia delle Entrate NA1
- 14) richieste contratti all'Agenzia delle Entrate NA2
- 15) richiesta penendenze condominiali all'Amministratore del condominio di vico Parrettari n. 35 – Napoli, avv. Ermelinda Di Palma
- 16) sollecito penendenze condominiali all'Amministratore del condominio di vico Parrettari n. 35 – Napoli, avv. Ermelinda Di Palma
- 17) invio nota sulle penendenze condominiali da parte dell'Amministratore del condominio di vico Parrettari n. 35 – Napoli, avv. Ermelinda Di Palma
- 18) Certificato Ufficio Tributi (ICI/IMU/TARSU) – Comune di Napoli
- 19) copia estratto conto Equitalia Sud S.p.A.
- 20) sollecito copia contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate NA1
- 21) sollecito copia contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate NA2
- 22) Certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate
- 23) Richiesta all'Agenzia delle Entrate di copia di contratto di locazione sottoscritto della sig.ra Paglionico Olimpia
- 24) Certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate
- 25) nota spese e competenze
- 26) copia della relazione e degli allegati su CD

RILIEVO FOTOGRAFICO



INGRESSO



CUCINA- SOGGIORNO



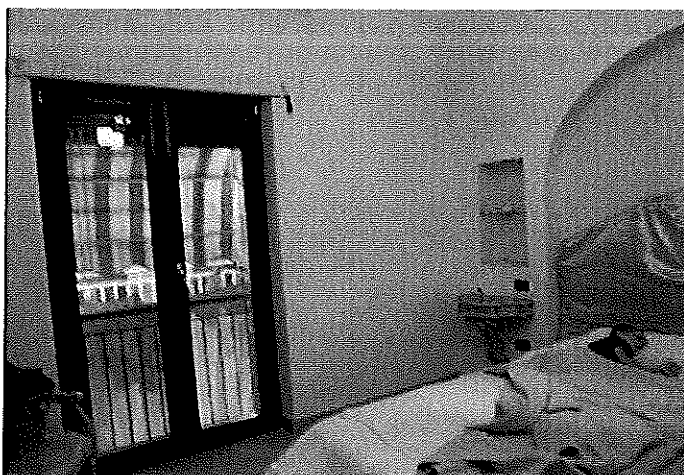
LETTO 1



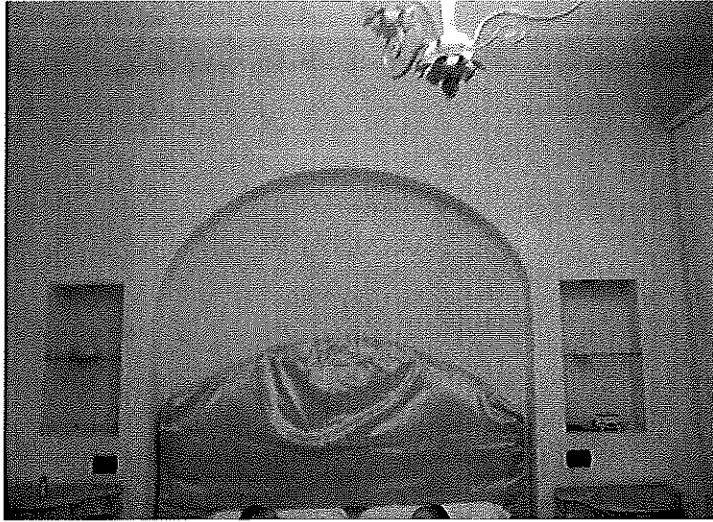
LETTO 1



LETTO 2 (senza finestra o balcone)



LETTO 3



LETTO 3



BAGNO



RIPOSTIGLIO

VERBALE D'ACCESSO

16.01.2012 19:57

Studio Legale Fusco

Nr. 4315 P. 2/3

Il giorno 03 del mese di ottobre dell'anno 2012
 al sottoscritto è stato consegnato in via di fatto
 Giulio Morone con l'assistenza del M. U.
 Sp. Sc. Roberto dell'Ufficio di Carabinieri, kg.
 tutto ciò che è contenuto in una scatola
 in custodia. In seguito sono stati ripresi
 i documenti e l'atto di vendita n. 17/9/88
 in data 17/9/88 con l'atto di vendita
 della Motorizzazione Civile Latina n. 21/3/07
 con il n. L.T. 52403/10] - l'ing. Morone procede
 a ricognizione di M. U. in via di fatto. Il sig. Morone
 interrogato dal sottoscritto esatto e vero e detto
 del proprietario esproprietario e ora sopra
 del punto di massima del sottoscritto esatto e
 risponde:

- 1) L'affidamento è cambiato in decisione da mia
 scienza ~~da parte di~~ al momento
 non in corso.
- 2) Per quanto a mia conoscenza il canone
 di locazione ammonta ad € 100,00/150,00
 mensili.

Al punto fatto il sottoscritto esatto e vero e
 detto di sig. Morone, con i propri recapiti esatto
 e vero e detto di ~~proprietario~~ di vendere con la
 propria esatto e vero e detto del sottoscritto

16. Ott. 2012 19:57

Studio Legale Fusco

Nr. 4315 P. 3/3

di locazione e fidejussione di cui si è verificato il
 non trasferimento, in base alla procedura, il
 presente di locazione. Il presente è custode
 di fatto, quindi il sig. Morone, che per la procedura
 ad ottenere il presente è impossibile, per
 il sig. G. E. Dal. presente è custode.
 In base alle operazioni di cui, la sig. Morone ha
 custodiato, deb. l'intera del presente, e anche l'intera

Mura: lino

Ph. affari

Ha. lino ff. lino

lino