

---

# TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Sezione Fallimentare  
G.D. Fabio Di Lorenzo

Proc. 24/2013 S.D.F.

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di un Appartamento ubicato nel Comune di Torre del Greco  
alla Via Pezzentelle, 14

Foglio 1 Part. 576 Sub 5

**ALLEGATO 1** - Verbale di giuramento;

- Visura catastale ;
- Planimetria catastale;
- Nota di trascrizione 21844 - 16840 del 06.08.1987;
- Intimidazione di sfratto;
- Contratto di locazione;
- Comunicazione di sopralluogo;
- Verbale di sopralluogo del 31.05.2016;
- Dichiarazione Amministratore.





N. 24/1213 R.G.F.



## Tribunale di Torre Annunziata

### VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

In data 03/06/2015, innanzi al giudice dell'esecuzione, dott. DI LORENZO FABIO è comparso l'esperto ARCH. RUSSO DAVIDE

già nominato, il quale, DOPO AVER LETTO ATTENTAMENTE L'INTERO CONTENUTO DEL PRESENTE VERBALE, dichiara di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare,

Il giudice, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **Si coordini con i notai già nominati** per verificare la completezza della documentazione (estratto 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) e per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli;
- 2) **segnali entro trenta giorni** al giudice se e da chi è occupato l'immobile ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

**Ogni lotto** dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. \_\_\_ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{3}$  ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, confina con \_\_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_\_ a ovest, confina con \_\_\_\_\_ a est \_\_\_\_\_; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_\_\_.

p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_), sub. \_\_\_\_, cat. \_\_\_\_, cl. \_\_\_\_, rend. \_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO-BASE: euro \_\_\_\_\_

- 4) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 5) **accerti** 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;
- 6) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti in questione parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.
- 7) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 9) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D.Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguato
- 10) **dica** se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di 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;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino 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 risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente.
- 15) **determini** il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, 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, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo 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); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

- 16) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

#### **Il Giudice autorizza l'esperto:**

- ad **estrarre copia** su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato nonché a richiedere al Comune-Ufficio Anagrafe- stato civile copia dell'atto di matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine;
- **a richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;**
- Ordina al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

#### **Il Giudice dispone che l'esperto:**

- o **fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte **redigendo** apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;
- o **Nel caso di formazione di più lotti, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su fascicoli separati per ciascun lotto;**
- o **depositi** la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione entro e non oltre i successivi cinque giorni, allegando le prove delle spedizioni;
- o **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o 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;

- **DEPOSITI oltre alla relazione in originale per l'ufficio su supporto cartaceo anche una copia su supporto digitale (CD ROM) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito ed una versione in WORD modificabile – per uso dell'ufficio ed in allegato le fotografie in formato digitale o scannerizzate.**
- Proceda con l'accesso all'immobile entro 15 giorni dalla data odierna;
- **Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice, ai fini della nomina di custode giudiziario;**
- **Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che la procedura potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
- Infine, Il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che: le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice;
- Che la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.
- Il Giudice autorizza l'esperto ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica, ove ne ravvisi la necessità.
- L'esperto è autorizzato ad avvalersi del mezzo proprio.

Il G.D. autorizza l'esperto stimatore a prendere visione e ad **estrarre copia** in Cancelleria di **tutti** gli atti del procedimento, la sua notifica all'esecutato, la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, il decreto di fissazione della prima udienza di comparizione *ex art. 569 c.p.c.* e la sua comunicazione al debitore, e gli fa carico di conservarli per esibirli al magistrato in caso di richiesta da parte di quest'ultimo. **FA DIVIETO ALL'AUSILIARIO DI RITIRARE QUALSIASI ATTO DEL PROCEDIMENTO, anche se contenuto nei fascicoli delle parti e non in quello di ufficio.**

Il G.U. liquida in favore dell'esperto la somma di euro 1.000,00 a titolo di acconto per gli onorari e le spese da sostenere, che pone a carico della massa attiva fallimentare, e che sarà versato quando richiesto. **L'esperto stimatore si dichiara reperibile ai seguenti recapiti :**

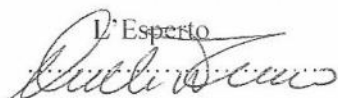
- Studio (indirizzo)

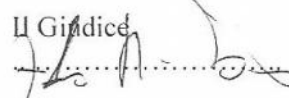
VIA SIEPE NUOVA, 59M FRATTAMAGGIORE (NA)

- Telefono fisso (studio) 0818308323 Cellulare

3495633960

- E - mail daVIDE.rUSSO@archiworldpec.it , ed autorizza la pubblicazione dei predetti dati. L'ausiliario dichiara altresì di essere consapevole della circostanza che **il termine di 120 giorni da oggi**, termine ultimo utile per il deposito in Cancelleria della relazione di stima completa delle risposte a **tutti** i quesiti formulati nel corpo del presente verbale e degli allegati.

L'Esperto  


Il Giudice  




MODULARIO  
F. 10 - rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

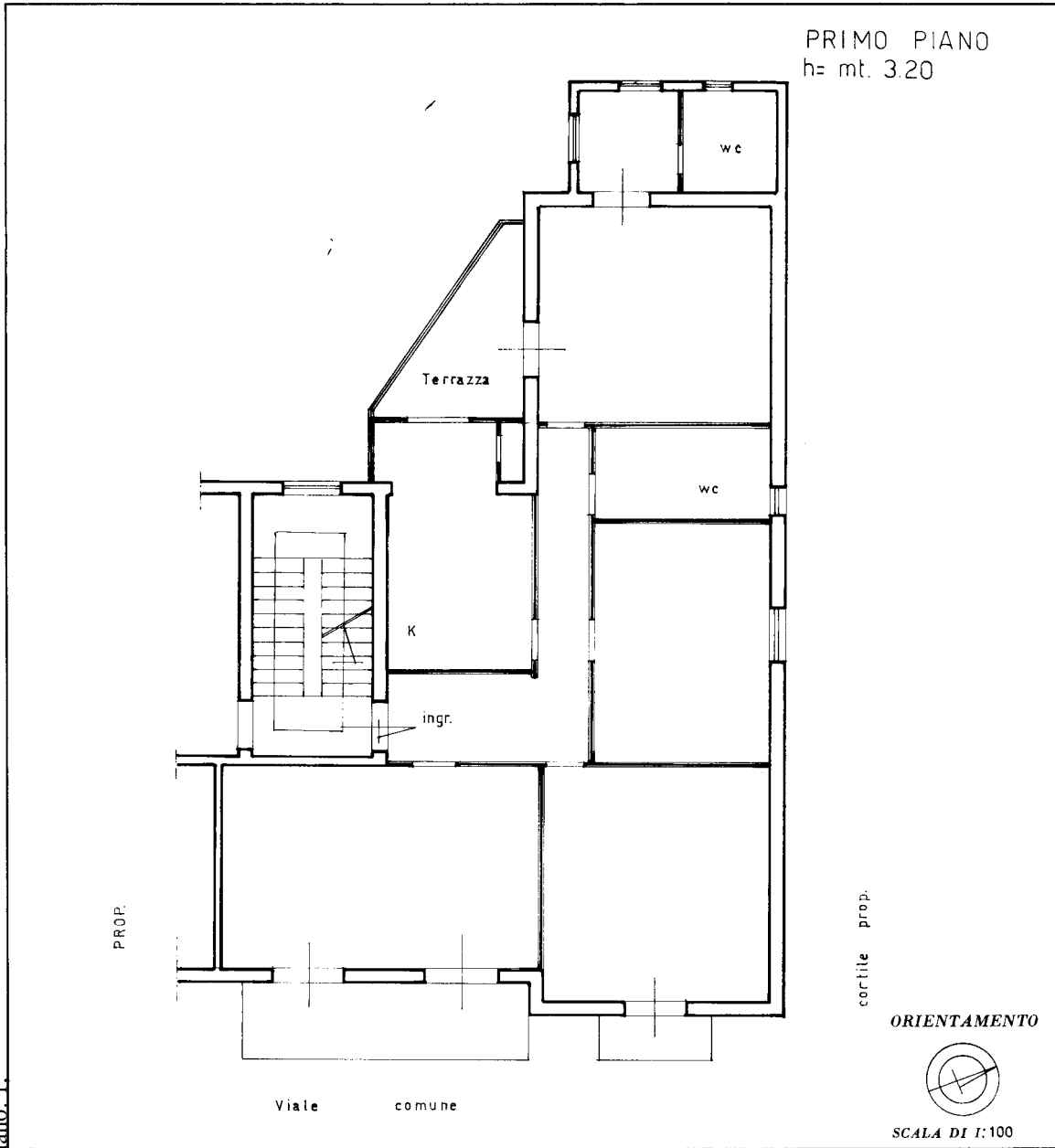
Lire  
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRE del GRECO Via PEZZENTELLE, 30

Ditta nato a )

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DATA  
PROT. N° 16 MAR 1987

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 3751  
della Provincia di NAPOLI

DATA  
Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di TORRE DEL GRECO (I.259) - < Foglio: 1 - Particella: 576 - Subalterno: 5 >  
VIA PEZZENTELLE n. 30 piano: 1.

10 metri

Ultima planimetria in atti

---

**Ispezione telematica**

n. T 57232 del 17/08/2015

Inizio ispezione 17/08/2015 13:05:16

Richiedente

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 21844

*Registro particolare n.* 16840

*Data di presentazione* 06/08/1987

---

La formalità e' stata validata dall'ufficio

NOTAIO  
DOTT. CARLO TAFURI



4861  
M. 1987  
Pag. 2 - segue

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di

NAPOLI 2°

135115

NOTA DI TRASCRIZIONE

6 A60.1987

A FAVORE

2921/76

, nata a il

21844

domiciliata in Torre del Greco, codice fiscale

16840

CONTRO

344/16 P

, nato a il

, domiciliato ivi, codice fiscale

TITOLI

Compravendita per notar CARLO TAFURI di Napoli in  
data 3 agosto 1987

Vendita

Ai sensi della legge 151/75 le Parti hanno dichia-  
rato:

500  
3000  
3500

- è coniugato in regime di separa-  
zione dei beni;

- è coniugata in regime di comunio  
ne legale dei beni.

Il signor ha venduto a favore di

che in buona fede ha accettato ed acquistato il se-  
guente immobile sito in

TORRE DEL GRECO (Napoli)

128123

-alla Via Circumvallazione n. 137/B (già n. 79 ed ora Via Pezzentelle 30):

-appartamento al primo piano costituito da quattro vani ed accessori avente accesso dalla porta a sinistra entrando sul ballatoio.

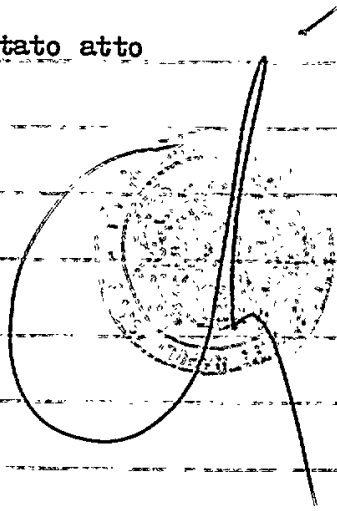
Detto immobile risulta riportato al N.C.E.U. di Torre del Greco alla Partita 9119, Fol. 1, mappale 756/5 (756/5), Via Circumvallazione, 79, 1° piano, Cat. A/2, Vani 6,5, R.C. £. 3497 variata con scheda n. 0/1422 in data 16 marzo 1987,

confinante con via Pezzentelle, con proprietà, ballatoio e cassa scale, con cortile postico comune e con intercapedine verso il condominio di via Circumvallazione 133.

La vendita segue una a tutti i diritti, ragioni, azioni, comunione, dipendenza, pertinenza, accessori, accessioni, servitù attive e diritto di rimuovere quelle passive se illegalmente imposte, eccetto quelle dipendenti dallo stato dei luoghi così come l'immobile è stato posseduto e goduto dal venditore e suoi danti causa, nulla escluso od eccettuato con la partecipazione condominiale a tutte le opere, servizi e manufatti inservienti all'uso ed al godimento comune.

Prezzo lire ottantamiloni (L. -80.000.000-)

Il tutto ai sensi del citato atto



128124



Studio Legale Gennaro Imbò  
Via Sedivola, 33  
80059 Torre del Greco  
Tel/fax 081-8821903  
rinoimbo@alice.it

COPIA

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
SEZIONE DISTACCATA DI TORRE DEL GRECO  
INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITA' E  
CONTESTUALE CITAZIONE PER LA CONVALIDA

Mandato:

Avv.

Con la presente Vi conferiamo il più ampio mandato di rappresentarci e difendere nel presente giudizio e conseguenziali in tutti i gradi e stadi, con ogni più ampia facoltà di legge, nessuna esclusa compresa quella di transigere, conciliare, riscuotere, quietanzare, rinunciare al giudizio, proporre domande riconvenzionali chiamare in causa terzi. Riteniamo sin d'ora il Vs operato per rato e fermo senza bisogno di ulteriore ratifica. Si autorizza il trattamento dei dati sensibili ai sensi della L. 675/96 e successive modificazioni e integrazioni per ogni attività ritenuta opportuna dal procuratore, anche non direttamente connessa all'incarico. Eleggiamo domicilio presso di Voi in Torre del Greco, via Sedivola, 33

I Sigg.

entrambe residenti in

alla rapp. te e difese

P.IVA , presso il cui studio elett.te domiciliario in alla  
giusta procura a margine del presente atto. L' avv. ai sensi e  
per gli effetti della L. 14.5.2005 n. 80, modificata con la L. 28.12.2005 n.263 e successive  
modifiche dichiara di voler ricevere gli avvisi e le eventuali notifiche al numero di fax  
o all'indirizzo di posta elettronica certificata

**PREMESSO**

- 1) che con atto per notar Carlo Tafuri del tre Agosto 1987 rep. 135115 racc. 29132 reg. il giorno 06/08/1987 all'Ufficio Registro atti Pubblici – Napoli al nr. V/3115 la acquistava in regime di comunione di beni col marito un immobile sito in Torre Greco alla via Pezzentelle 14 già Via Circumvallazione nr. 137/b, poi civico 79 ed ancora Via Pezzentelle nr. 30) Piano primo int. 3 composto da ingresso, corridoio salone, sala da pranzo, tinello con annessa cucina in muratura, cameretta, lavanderia, camera da letto con bagno arredato e stanza da bagno completa di accessori;
- 2) che per quanto innanzi l'immobile sito in Torre del Greco alla Via Pezzentelle, 14 piani primo int 3 si appartiene per una quota parte pari al 50% al Sig. e per una quota parte pari al 50% alla Sig. ;
- 3) con contratto sottoscritto in data 02/12/2002 detto immobile è stato concesso in locazione ai Sigg. e la locazione si è rinnovata per mancata disdetta dal 02/12/2006 al 02/12/2014 ( art.2 del contratto);
- 4) che in base all'art.4 del contratto di locazione ad uso abitativo, l'immobile era locato per il canone annuo di (euro seimilaottocentodiciasette/23) oltre oneri condominiali da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile, salvo conguaglio. Il canone

Per autentica

Avv. Gennaro Imbò

doveva essere corrisposto in rate mensili anticipate di ciascuna da versare in contanti al domicilio del locatore entro il 4 di ogni mese. Il canone doveva essere aggiornato annualmente nella misura pari al 100% della variazione ISTAT

5) che a far data dal 01/01/2012 il canone di locazione tenuto conto delle variazioni ISTAT risulta essere adeguato ad \_\_\_\_\_ ;

6) che i conduttori si sono reso morosi nel pagamento dei canoni mensili a partire dal mese di Maggio dell'anno 2012;

7) che, in particolare, il Sigg. \_\_\_\_\_ si sono resi morosi nel pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi di \_\_\_\_\_

per la somma di \_\_\_\_\_ (euro seimilacentonove//00) (mesi 9 \*€ 681/00 = € 6129/00), come da prospetto che si allega.

Tanto premesso gli istanti, *ut supra* rapp.ti, difesi e dom. ti a mezzo del sottoscritto procuratore,

#### INTIMANO

Ai Sigg. \_\_\_\_\_ sfratto per morosità dall'immobile sito in Torre Greco alla via Pezzentelle 14. Piano primo int. 3 composto da ingresso, corridoio salone, sala da pranzo, tinello con annessa cucina in muratura, cameretta, lavanderia, camera da letto con bagno arredato e stanza da bagno completa di accessori con invito a lasciarlo a disposizione delle istanti nei modi e termini di legge, nel contempo

#### CITANO

Il Sig. \_\_\_\_\_ entrambi residenti in \_\_\_\_\_

Piano Primo int. a comparire innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, Sezione distaccata di Torre del Greco \_\_\_\_\_ ora di rito, nei soliti locali di udienza, Sezione e Giudice designandi, con avvertimento che se non comparirà o, comparendo, non si oppone, il Giudice convaliderà lo sfratto ai sensi dell'art 663 c.p.c., per ivi sentir convalidare la presente intimazione di sfratto per morosità e contestuale fissazione della data di esecuzione.

Nel caso di opposizione non fondata su prova scritta sentir pronunciare ordinanza di rilascio ex art. 665 e, previa adozione dei provvedimenti ex art. 667, sentir pronunciare la risoluzione del contratto di locazione inter partes per inadempimento dei conduttori con conseguente condanna degli stessi al rilascio dell'immobile con sentenza provvisoriamente esecutiva.

Emettere ingiunzione di pagamento nei confronti degli intimati ed in favore degli istanti per l'ammontare dei canoni di locazione scaduti, oltre il danno da svalutazione monetaria ed interessi come per legge, nonché dei canoni non ancora scaduti, ma maturandi, fino al rilascio.

Sempre con il favore delle spese ed onorari di giustizia, con attribuzione al sottoscritto procuratore attributario..

Le ricorrenti dichiarano e confermano, altresì, di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni nel corso del procedimento numero di fax ( ) o all'indirizzo di posta elettronica certificata

A i fini della determinazione del contributo unificato di iscrizione a ruolo ed in ottemperanza quanto disposto dal Testo Unico sulle spese di Giustizia, si dichiara che il valore del procedimento è di valore compreso tra € 5.200,01 ed € 26.000,00 per cui il contributo applicabile è pari ad € 206/00 che va ridotto alla metà per un importo pari ad € 103/00 .

Unitamente al presente atto si producono mediante deposito in Cancelleria i seguenti documenti:

1. Atto di acquisto immobile;
2. Contratto di locazione istitutivo del rapporto ;
3. Prospetto riepilogativo conteggi canoni dovuti;
4. Nr. 4 ricevute pagamento canoni da gennaio a Marzo 2012.

Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre, articolare, anche all'esito del comportamento processuale di controparte. S.J.

Torre del Greco, Il

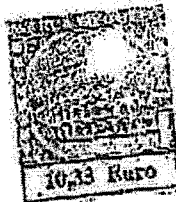
## **RELATA DI NOTIFICA**

Ad istanza dell' \_\_\_\_\_ nella qualità, io sottoscritto A. Ufficiale Giudiziario ho notificato per legale scienza ed ad ogni effetto di legge copia dell'antescritto atto a:

- 1)

2)

(3)



CONTRATTO DI LOCAZIONE

AI SENSI DELL'art. 2-1° COMMA L. 9.12.1998 N. 431

La sig.ra - nata a - il -  
residente in - alla via - cod. fisc.

CONCEDE IN LOCAZIONE

al sig. - nato a - il -  
cod. fisc. - Infermiere professionale, -

La sig. - nata a -  
cod. fisc. -  
casalinga, domiciliata nell'immobile  
oggetto della locazione la seguente unica immobiliare sita in  
Terra del Greco alla Via Pezzentella n° 14 piano primo int n° 3  
composta da: loggione, corridoio, salone, sala da pranzo, tinello  
con annessa cucina in muratura, cameretta, lavanderia, stanza da  
letto con bagno arredato e stanza da bagno completa di  
accessori; con annesso posto auto coperto condominiale.

PATTI E CONDIZIONI

1) Le parti contraenti dichiarano nei patti e gli articoli  
del presente contratto rispondono pienamente alle disposizioni  
previste dalla L. 431/98

2) La durata della locazione è pattuita in anni 4  
dal 04/12/2002 al 04/12/2006. Il locatore in ottemperanza al  
disposto dell'art. 2 comma 1 della L. 431/98, rinunzia alla  
facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza. In  
dichiarazione di obbligo di rinnovo del contratto alla prima  
scadenza quadriennale, deve essere effettuata dal locatore con  
le modalità previste dall'art. 3 della legge di riforma come  
appreso specificato. La dichiarazione motivata del dirigo di

*Francesca*

*Deledda*

*Anna D.*

*Marie Caporaso*

4/12/02	
4/12/03	
04	2,3
05	4,7
06	4,9
7	4,7
8	2,6
9	2,0
10	4,0
11	1,9
12	3,2

Il rinnovo del contratto alla prima scadenza deve essere comunicato dal locatore, mediante lettera raccomandata pervenuta al domicilio del conduttore almeno sei mesi prima della scadenza. Per l'ipotesi di rinnovo alla prima scadenza, alla scadenza della seconda scadenza contrattuale il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni ed alla scadenza delle parti omesse per proprio conto di attivare la procedura del rinnovo a nuove condizioni. A tal fine la parte interessata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Nell'ipotesi di ricezione della lettera raccomandata la parte interessata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione della raccomandata. Il conduttore può renuncare al contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi 6 da comunicare per lettera A/R, salvo l'ipotesi che il conduttore giustifichi il motivo di recesso anticipato.

4) Le parti pattuiscono il canone in EURO 6817,23 (seimilaseicentodiciassette/23) annue oltre le spese condominiali ed oneri accessori da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile, salvo congruo. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di EURO 568,10 (cinquecentosessantotto/10) ciascuna, da versare in contanti al domicilio del locatore entro il 4 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione ISTAT.

*Spontanea*

*Spontaneo*

*Utile Da In...*

*Costo Capano*

5) Le parti, ai sensi degli art. 5 e 55 L. 392/76 pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, oltre 5 giorni la scadenza stabilita nel precedente articolo costituisce inadempimento contrattuale.

6) Ai sensi dell'art. 9 L. 392/78 sono a carico del conduttore tutte le spese gravanti sull'unità ivi previsto, le relative somme saranno corrisposte dal conduttore direttamente all'amministrazione dello stabile. Le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas e acqua comunale e il smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione. Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti, ecc.) sono a carico del locatore.

7) Viene pattuito che, qualora si eseguano sull'immobile e nell'edificio condominiale rilevanti opere (anche se non improponibili) atte a conservare ad esso la sua destinazione e per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione o rinnovazione degli impianti, il canone pattuito si intenderà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati, l'aumento decorre automaticamente dalla data di ultimazione delle opere.

Carrozzieri

De Felice

Maria D. J. - m. c.

Flavia Capano

8) Il conduttore non può sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile salvo successivo consenso prestato dal locatore in forma scritta.

9) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena nullità, per iscritto dal locatore.

L'inosservanza del presente patto determinerà ipso iure la risoluzione del contratto a carico e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 C.C. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che da quest. sia dovuto compenso alcuno.

10) Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli art. 1575 e 1579 C.C. sono a carico del conduttore così come ogni altra inerente agli impianti ed ai servizi; il locatore potrà costituirsi al conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente; ed i relative costi dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

11) Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere da terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile, che ragionano ad ogni danno (spandimento di acqua, fughe di gas, ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata). Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore e ai suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, solo in caso di comprovata incuria del conduttore, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o durante

Stefano Cironi

Maria D'...

Flavia Capone

gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che vorranno acquistarlo o prenderlo in locazione.

12) Le spese di registrazione anche per la futura annualità sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a totale carico del conduttore i bolli per il contratto e le quietanze.

13) Per assicurare al locatore, l'assoluta integrità e il buono stato dell'immobile, durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, il conduttore consegna n.2 mensilità pari a EURO 1136,21 (MILLECENTOTRENTASEI/21) a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione. Il locatore versa altresì EURO 588,10 (CINQUECENTOSESENTOTTO/10) a titolo di fitto corrente.

Torino del Giorno, 11 02/22/2002

A norma degli artt. 1341-1342 del C.C. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 del contratto, lo sottoscrivono e accettano espressamente.

AGENZIA DELLE ENFEATE

UFFICIO DI CASTELAMARE STABIA

Euro 1212,35

Esate Euro 1212,35

Scade il 11/12/2002

Aut. 3-12-2002

Dr. Silvio [firma]

Dr. N. [firma]



D O T T .

*Commercialista*

Roma, lì 9 luglio 2013

Egr. \_\_\_\_\_

Oggetto: Procedimento penale n. 3637/2013 Tribunale penale di Roma sequestro conservativo. Comunicazione coordinate bancarie pagamento canoni di locazione.

Con provvedimento del Tribunale penale di Roma del 29 Marzo 2013 è stato disposto il sequestro conservativo sui beni degli imputati

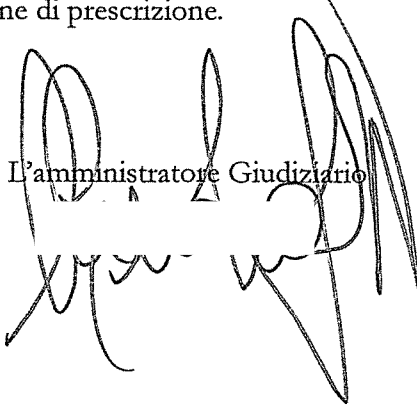
, nominandomi amministratore giudiziario.

Nella mia qualità, Vi invito a corrispondere il canone mensile di locazione pari ad € \_\_\_\_\_ per l'immobile da Lei condotto in locazione ubicato in Torre del Greco (NA) Via Pezzentelle n. 14 piano primo int. 3 di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_, a partire dal mese di Aprile 2013, che vorrà bonificare sul conto corrente intestato alla procedura di seguito indicato:

In mancanza di una VS pronta rimessa si procederà ai sensi di legge. La presente costituisce messa in mora e interruttiva di ogni termine di prescrizione.

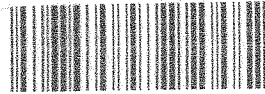
In attesa porgo distinti saluti

L'amministratore Giudiziario



N. Raccomandata

13501573082-9



# Posteitaliane

EP 0492/EP 0794 - Mod. 22 R - MOD. 04000 (EX 81506) - St. (4) Ed. 05

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	C.A.P. _____ COMUNE _____ PROV. _____		
	MITTENTE		
	VIA / PIAZZA _____	N° CIV. _____	
MITTENTE	C.A.P. _____ PROV. _____		
	SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI <input type="checkbox"/> Via aerea <input checked="" type="checkbox"/> A.R. <input type="checkbox"/> Contrassegnare la casella interessata <input type="checkbox"/> Assegno € _____ (in cifre)		

Fraz. 55310                      Sez. 2                      Operaz. 0234  
 Causale: R                      + 11/07/2013 13:34  
 Peso gr.: 14                      Tariffa €                      4,30    Affr. €                      4,30  
 Serv. Agg.: AR

Bollo  
(accettazione manuale)

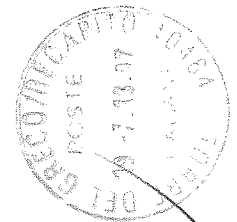
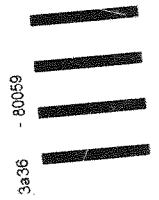
TASSE

Posteitaliane



AA 55310 YENZI PA  
RACCOMANDA CLACCA

raccomandata € 4,30



*Handwritten signature*

13501573082-9



Arch. Russo Davide  
Via Siepe Nuova, 59  
80027 Frattamaggiore (Na)

Arch. Russo Davide  
Via Siepe Nuova, 59  
80027 Frattamaggiore (Na)

RACCOMANDATA R.R.

RACCOMANDATA R.R.

**OGGETTO:** Tribunale di Torre Annunziata - **FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ DI FATTO COMPOSTA DA:**

[REDACTED]  
[REDACTED] Sentenza n. 24/2013 del Tribunale di Torre Annunziata del 09/05/2013 – G.D.: Dott. Fabio Di Lorenzo

**Comunicazione data sopralluogo C.T.U.**

Si comunica che il sottoscritto C.T.U., Arch. Russo Davide, in data 31 / 05 / 2016 alle ore 09:30 darà inizio alle operazioni di sopralluogo presso l'unità abitativa da voi locata, oggetto del contenzioso situata in via Pezzentelle 14, piano primo, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], individuati al N.C.U. al Fg 1 part 576 sub 5 cat. A/2, per cui si invita la S.V. quale parte interessata, di rendersi disponibili per lo svolgimento delle predette operazioni.

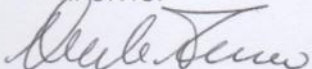
Qualora sorgano difficoltà per la data suindicata, si prega di contattare lo scrivente a mezzo telefonico al [REDACTED] o a mezzo mail al seguente indirizzo: [REDACTED]

Qualora non pervengano diverse indicazioni da parte Vostra, si intende confermato quanto sopra descritto.

Si avvisa la S.V. che laddove vengano posti impedimenti od ostacoli all'accesso del sopraindicato immobile, il C.T.U. sarà costretto a richiedere l'assistenza della forza pubblica.

Distinti saluti

Il C.T.U.



Posteitaliane  
Kit Raccomandata 1 Pdc - Ed. 5.0.11/11

**raccomandata 1**  
con prova di consegna

**Prova di Consegna**

CARTA COPPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Fraz. 40403 Sez. 05 Operaz. 37  
Causale: RP  
Peso gr.: 5  
Codice : 052422494029  
Standard

Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - St. [4] - Fronte Parte 4/4

* Destinatario *		* Da restituire a *	
COGNOME, NOME O PAGA SOCIALE			
VIA PIZZAZZA E GIOIA			
VIA PIZZAZZA E GIOIA			
CAP 73013			
Località			
Provincia			
COGNOME, NOME O PAGA SOCIALE			
VIA PIZZAZZA E GIOIA			
VIA PIZZAZZA E GIOIA			
CAP 73013			
Località			
Provincia			

05342249402-0



PC

II° VERBALE DI SOPRALLUOGO 31 MAGGIO 2016  
RELATIVO AL FALLIMENTO DELLA S.D.F. TRAI  
SIGNORI (R.G.F. 24/2013)

DISPOSTO DAL GIUDICE DELEGATO, DOT. DI LORENZO  
FABIO DEL TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
- SEZIONE FALLIMENTARE.

ALLE ORE 10:00 IL CTU, ARCH. DAVIDE RUSSO  
IN COMPAGNIA DEL COLLEGA ARCH.

SI RECAVA PRESSO L'IMMOBILE  
DI VIA PERRENTELLE 14. I DUE PROCEDOVANO  
ALLE VERIFICHE RICHIESTE <sup>NECESSARIE PER VOLGERE</sup> DALL'INCARICO PERITALE  
DALLA PRESENZA DEL SIG.

ATTUALE LOCATARIO DELL'APPARTAMENTO SITO  
NEL SUDDETTO IMMOBILE AL PIANO PRIMO,  
GIUSTO IN ATTO DI LOCAZIONE ATTUALE  
NON IN POSSESSO DEL LOCATARIO IL QUALE  
SI IMPEGNA A FORNIRE AL CTU.

ALLE ORE 10:45 IL CTU TERMINATE LE  
OPERAZIONI, CHIUSO L'ACCESSO A PROSSIMA  
DATA.

C.T.U. David Russo

ARCH.

SIG.

Il sottoscritto [redacted]

Amministratore pro-tempore del Condominio sito in Torre del Greco alla Via Pezzentelle 14, ai quesiti posti dall'Architetto Davide Russo, in qualità di Consulente Tecnico D'ufficio del fallimento della S.D.F. tra i sigg.ri [redacted] (r.g.f. 24/2013), in riferimento alle unità abitative al piano primo int. 5 di proprietà della Sig.ra [redacted], e al secondo piano int. 7 di proprietà dei Sig.ri [redacted]

### Dichiara

- Che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale;
- Che l'importo annuo di spese fisse di gestione ammontano:
  - per l'appartamento al piano primo di proprietà della Sig.ra [redacted] € 516,32;
  - per l'appartamento al piano secondo di proprietà del sig. [redacted] € 602,73;
- Che non ci sono spese straordinaria deliberate alla data odierna;
- Che sia i proprietari che gli inquilini degli appartamenti in questione non hanno spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni.

Torre del Greco 03.11.2016

L' Amministratore  
[redacted]  
CONDOMINIO  
31ª [redacted] viazione, 24  
Cod. Fisc.: 94069170630