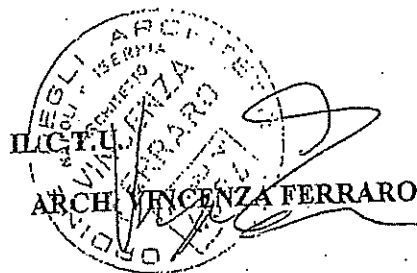


TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE  
G.E. DOTT. PETRUZZIELLO

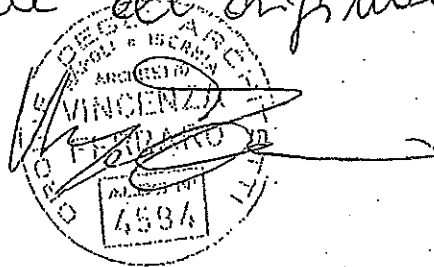
OGGETTO: Procedimento di pignoramento immobiliare n. 950/08 promosso da Banca  
Unicredit S.p.A. contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

5 agosto 2009



*Copia conforme all'originale depositato*



## RELAZIONE

### PREMESSA

Con ordinanza del 19 marzo 2009 del Giudice Esecutivo dott. Petruzzello della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, nominava la sottoscritta arch. Vincenza Ferraro, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n.7651/93 e all'albo degli architetti delle province di Napoli e Isernia al n. 4594 e con studio in Napoli, Piazzetta Nilo n. 7, esperto nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 950/08 promosso da Banca Unicredit S.p.A. contro

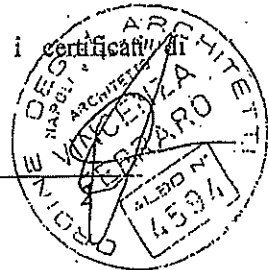
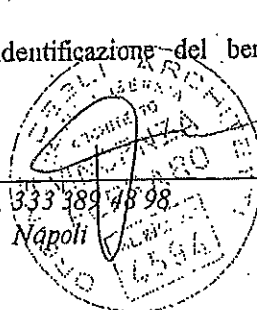
Accettato l'incarico nell'udienza del 31 marzo 2009, il C.T.U. prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di seguito riportato.

Il Giudice Esecutivo assegnava termine fino al quarantacinquesimo giorno prima dell'udienza fissata al 24 settembre 2009, per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria.

### MANDATO E RELATIVI QUESITI

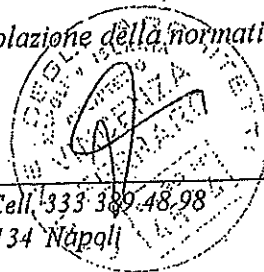
Il G.E. conferiva al C.T.U. nell'udienza del 29 maggio 2007 l'incarico di seguito riportato, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. :

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, 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 all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale, (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) *descriva, 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) *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;*
- 4) *proceda, 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;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,*



indichi 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 acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

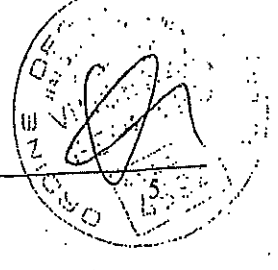
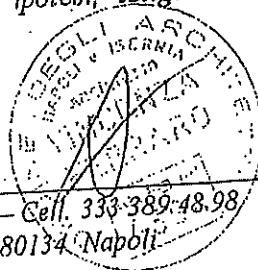
11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno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

12) 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 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).

Dispone, inoltre, che l'esperto:

13) 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.

### OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 15 aprile 2009, dopo la comunicazione a mezzo lettera raccomandata A.R. (nn. 136816152922 e nn. 136816120068) inviata alle parti eseguite il 3 aprile 2009, con cui si stabiliva il primo accesso presso l'immobile pignorato. Il primo accesso ha avuto esito negativo in quanto, nonostante le parti debtrici avessero ricevuto raccomandata, non erano presenti al sopralluogo e quindi la scrivente non ha potuto eseguire l'accesso presso l'immobile pignorato.

Il giorno 10 aprile 2009 veniva notificata alla scrivente l'ordinanza del G.E. nella quale dispone la cancellazione della trascrizione del pignorante ed alla relativa quota di ½.

Il giorno 21 aprile 2009 la scrivente depositava presso la cancelleria della V sezione esproprio de Tribunale di Napoli la Nota informativa sul sopralluogo negativo.

Il giorno 7 maggio 2009, essendo stata contattata telefonicamente dal signor \_\_\_\_\_ è stato eseguito dalla scrivente il secondo ed ultimo accesso presso l'immobile pignorato in presenza del signor \_\_\_\_\_

Avevano quindi inizio le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato, al fine di una corretta definizione del valore del medesimo ( vedi allegato A).

Il giorno 12 maggio 2009 la scrivente depositava presso la cancelleria della V sezione esproprio de Tribunale di Napoli la Nota informativa sul sopralluogo eseguito.

Il giorno 22 maggio 2009 la scrivente depositava presso la cancelleria della V sezione esproprio de Tribunale di Napoli richiesta al G.E. di approvazione spesa per esecuzione

dell' accatastamento per modifiche accertate rispetto alla planimetria catastale acquisita a seguito del sopralluogo eseguito, la predetta spesa veniva approvata dal G.E.

**Accessi ai vari uffici**

*31 marzo 2009* - Tribunale di Napoli per giuramento e copia del fascicolo d'ufficio;

*1 aprile, 19 maggio, 22 maggio - 5 agosto 2009* - Agenzia del Territorio-Ufficio del catasto di Napoli per richiesta e ritiro visure, planimetrie, vax;

*2 aprile 2009* - Ufficio Comune di Napoli per richiesta certificato di residenza storico;

*2 e 14 aprile 2009* - Archivio Notarile di Napoli per richiesta e ritiro copia atto di compravendita

*3 aprile 2009* Ufficio Postale per Raccomandate;

*22 e 29 aprile 2009* - Comune di Napoli, Ufficio edilizia privata per richiesta e ritiro concessione edilizia.

*13 e 28 maggio 2009* - Ponticelli, Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli per richiesta e ritiro atti.

*13 maggio 2009* Comune di Napoli - Ufficio Pianificazione ed Urbanistica - per conoscere la normativa di riferimento.

*22 maggio 2009* - Tribunale di Napoli per deposito istanza richiesta approvazione spesa per DOCFA;

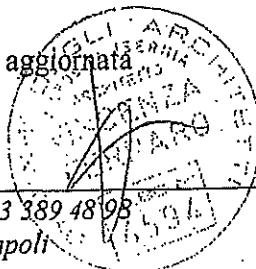
*1 giugno 2009* - Richiesta di esistenza di vincoli e oneri condominiali all'amministratore dell'immobile pignorato;

*1 giugno 2009* - Richiesta di esistenza di vincoli alla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Napoli

*1 giugno 2009* - Richiesta di esistenza di vincoli alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Napoli.

*9 luglio 2009 - 27 luglio 2009* - Richiesta e ritiro all'ufficio del Comune di Napoli del certificato di nascita integrale per

*5 agosto 2009* - Acquisizione planimetria e visura aggiornata



**RISPOSTA AI QUESITI**

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, 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 all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale, (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.p.c.

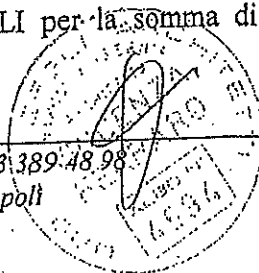
La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.p.c., dalle verifiche effettuate, risulta completa in quanto è presente nel fascicolo d'ufficio la relazione notarile del Notaio eseguita in data 13/01/2009.

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Sulla base dei documenti in atti sul bene oggetto della presente consulenza risulta:

**ISCRIZIONI**

iscrizione nn. 7784-1242 del 31/03/1988 – Rinnovata come da iscrizione nn. 8623-1655 del 05/03/2008. Ipoteca volontaria con atto per notaio Mario Linares del 11/03/1988 a favore del BANCO DI NAPOLI per la somma di £ 63.000.000.



Processo 3001/08

garanzia di un capitale di £ 40.000.000 contro

, Nicolao Vincenza nata a

Napoli il 06/05/1962 e Cattolico Franca nata a Napoli il 24/10/1962.

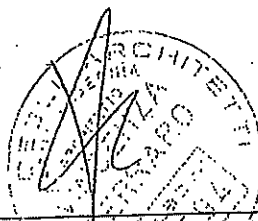
- iscrizione nn. 24581-4268 del 21/11/1990. Ipoteca volontaria con atto per notaio Vittorio Vosa del 19/11/1990 a favore del CREDITO ITALIANO S.p.A. per la somma di £ 7.252.000 a garanzia di un capitale di £ 4.300.000 contro

- iscrizione nn. 24582-4269 del 21/11/1990. Ipoteca volontaria con atto per notaio Vittorio Vosa del 19/11/1990 a favore del CREDITO ITALIANO S.p.A. per la somma di £ 52.500.000 a garanzia di un capitale di £ 30.000.000 contro

- TRASCRIZIONI

- trascrizione nn. 3445-2492 del 20/02/1996. Verbale di pignoramento immobiliare notificato l'11/03/1998 a favore del CREDITO ITALIANO S.p.A contro

- trascrizione nn. 10524-6507 del 15/05/1999. Sentenza dichiarativa di fallimento n. 1123 emessa dal Tribunale di Napoli il 04/02/1999 a favore di massa di creditori del fallimento





- trascrizione nn. 8623-1655 del 05/03/2008 – Rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 31/03/1988 ai nn. 7784-1242 del 05/03/2008 giusta per atto per notaio Mario Linares del 11/03/1988 a favore del S.G.A. S.p.A. per la somma di € 32.536,79 a garanzia di un capitale di € 20.658,28 contro

ciascuno.

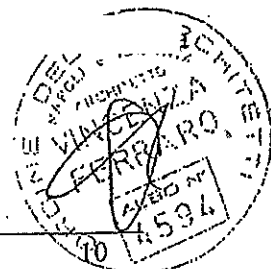
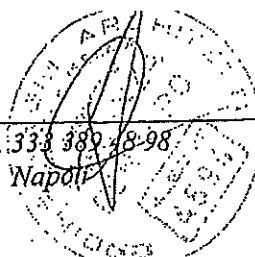
- trascrizione nn. 44815-30088 del 14/11/2008. Verbale di pignoramento immobiliare notificato l'08/07/20088 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro i

Acquisizione di mappe censuarie

Ai fini di una corretta individuazione del bene si è ritenuto necessario acquisire l'estratto di mappa dei terreni (VAX), riportato al foglio 53, il quale non riporta l'immobile oggetto del pignoramento mentre nell'estratto di mappa dei fabbricati, riportato al foglio 17, plla 453 l'immobile risulta inserito in mappa (vedi allegato D1 e D2). Tale mappa dei fabbricati non è conforme allo stato attuale così come si evince dalla cartografia del Comune di Napoli (vedi allegato D3) e dalla foto aerea (vedi allegato D4) in quanto il fabbricato ha una diversa sagoma.

Copia del titolo di acquisto

L'immobile è pervenuto - atto di compravendita del notaio Antonino De Rosa di Napoli del 15/05/1987, rep. n. 64705, trascritto il 26/05/1987 ai nn. 11009-7796,



In merito alla da informazioni acquisite dal curatore per il  
fallimento ha cambiato cognome

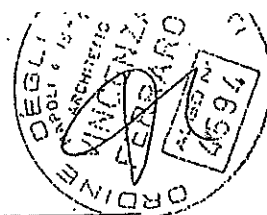
Si è proceduto all'acquisizione della copia del titolo di acquisto del bene oggetto dell'esecuzione presso l'Archivio Notarile di Napoli non essendo presente nel fascicolo d'ufficio a cui si allega il Regolamento Condominiale (vedi allegato F).

2) descrive, 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.).*

Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento

Trattasi di un negozio sito nel Comune di Napoli, alla Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n° 95 (ex 62), Parco Solendo, fabbricato A, denominato Diamante, piano terra, int. 22,

L'immobile è attualmente riportato nel N.C.E.U. di Napoli in ditta



Identificativi catastali prima dell'aggiornamento: Sez: SCA, foglio: 17, particella: 453, subalterno: 58, categoria: C/1, classe: 6, consistenza: 46 mq, R.C.: Euro 1.765,15

Identificativi catastali dopo l'aggiornamento: Sez: SCA, foglio: 17, particella: 453, subalterno: 58, categoria: C/1, classe: 6, consistenza: 54 mq, R.C.: Euro 2.072,13.

L'unità immobiliare confina con: viale condominiale, cassa scala B, altra unità immobiliare. L'immobile ha accesso sul lato est.

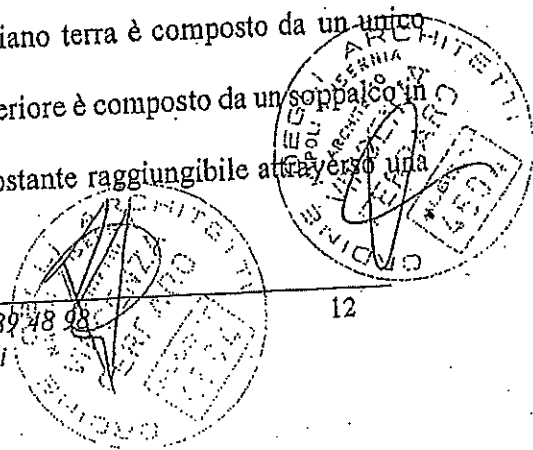
Il Parco Solendo in cui è ubicato l'immobile, è composto da vari fabbricati, il locale oggetto della procedura fa parte del Fabbricato A, denominato Diamante, si eleva per 7 piani fuori terra, con ascensore, dotato di tre scale A e B e C con accesso dai viali del parco. Il fabbricato è stato realizzato in cemento armato negli anni settanta. La tipologia architettonica del fabbricato è tipica delle case a blocco con prospetti dotati di balconate e finestre, tipici degli edifici della stessa epoca, lo stato di conservazione, manutenzione ed uso risulta essere mediocre.

Il parco Soleado è ubicato nella parte alta di Capodimonte a pochi chilometri dalla Tangenziale di Napoli alla quale è ben collegata.

Sul viale condominiale d'accesso al locale sono presenti vari locali della stessa tipologia.

Al locale si accede dal viale condominiale del parco Solendo in corrispondenza della settima serranda provenendo dal viale condominiale secondario ed è privo di lettera e/o numero identificativo ed è ubicato frontalmente il box n. 13. Il locale è dotato di serranda in ferro ed una porta interna in ferro e vetro. Il locale si presenta in mediocri condizioni di manutenzioni, è dotato di acqua, mentre non è collegata l'energia elettrica. L'immobile ad uso magazzino attualmente è libero.

Il locale è composto da due livelli in particolare al piano terra è composto da un unico ampio ambiente con vano bagno, mentre al piano superiore è composto da un soppalco in muratura che copre circa metà della superficie sottostante raggiungibile attraverso una



scala in muratura, dotato di muretto sul quale è stato realizzato una chiusura con infissi in alluminio e vetro, lo stesso infisso divide in due parti il soppalco il quale è dotato di due piccole finestre con infissi in ferro e vetro, con grata in ferro che affacciano su terrazzo di proprietà aliena. Sotto la scala è presente una cassaforte. Il bagno è dotato di vaso un bidet e un lavabo ed è rivestito a tutta altezza con mattonelle in ceramica, il pavimento del locale, sia al piano terra che al piano soppalco è rivestito con mattonelle in ceramica alquanto usurato, le pareti sono tinteggiate color bianco.

L'altezza del locale è varia in quanto soppalcato. Nell'area non soppalcata, il locale ha un'altezza di metri 4,25, sotto il soppalco ha un'altezza di metri 2,15 e sopra al soppalco ha un'altezza di metri 1,95. (Vedi allegato A).

Per una maggiore comprensione dello stato dei luoghi avvalersi del grafico e della documentazione fotografica in allegati C ed E.

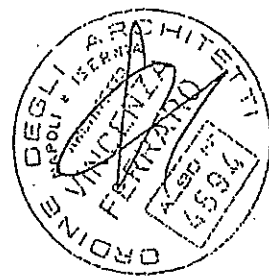
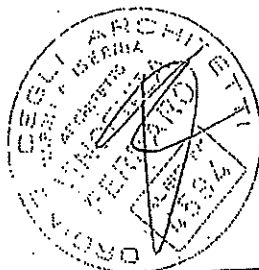
#### Consistenza dell'immobile

Oggettivamente è stabilito che la consistenza di un immobile, da considerarsi nella sua interezza, compreso cioè le pertinenze debba essere resa come "superficie commerciale".

La superficie commerciale propriamente detta non è altro che un valore virtuale ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori delle superfici reali. Tali superfici reali, siano esse coperte o scoperte, nette (utili) o lorde, di ambienti principali o accessori non potranno essere, naturalmente ricondotti al valore commerciale attraverso gli stessi coefficienti correttivi

Si riportano di seguito le superfici nette dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La superficie netta (utile) del locale misura mq 63,71, così come di seguito determinata:



vano piano terra	mq	39,34
bagno	mq	3,20
soppalco	mq	21,17
SOMMANO	mq	63,71

La superficie utile del soppalco va computata al 30% cioè sarà pari a mq 6,35 pertanto la superficie utile da computare è pari a mq 48,89.

Per determinare la superficie coperta lorda si aggiunge alla superficie utile un incremento del 20% che rappresenta il massimo percentuale attribuibile agli ingombri rappresentati dai tramezzi e da mura perimetrali "piene".

Si avrà, quindi che la superficie coperta lorda sarà pari a  
 $\text{mq } 48,89 + \text{mq } 9,77 = \text{mq } 58,66$

Per ottenere la superficie coperta lorda si considera la superficie che rappresenta gli ingombri rappresentati dai tramezzi e da mura perimetrali "piene".

Ora, per un negozio di questa superficie, la superficie commerciale corrisponde alla superficie coperta lorda incrementata di una percentuale pari al 10% della stessa.

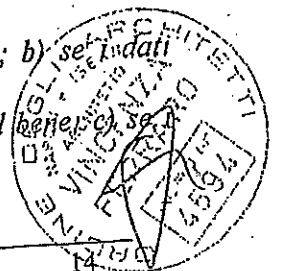
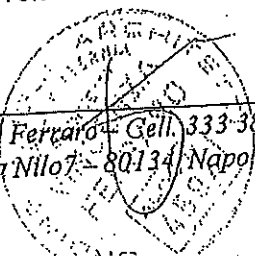
Si avrà, quindi che la superficie commerciale sarà pari a:

$$\text{mq } 58,66 + \text{mq } 5,86 = \text{mq } 64,52$$

Valore che rappresenta la superficie commerciale totale

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 64,52**

3) 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;



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;

Dalla verifica dei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare non si evidenziano particolari difformità rispetto allo stato attuale, ma bisogna precisare che l'indirizzo indicato sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale è n. 62 mentre nell'atto di compravendita è n. 62/A, inoltre all'ingresso del parco è indicato il n. 95 (ex 62).

Bisogna altresì precisare che l'atto di pignoramento è stato emesso in danno di

è da precisare che sia

nell'atto di compravendita che sia nella visura catastale l'immobile risulta intestato a

tale difformità, come già precedentemente indicato è data dal fatto che

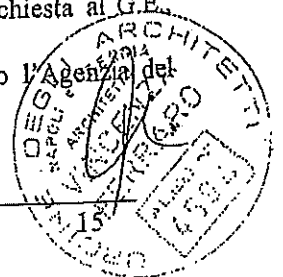
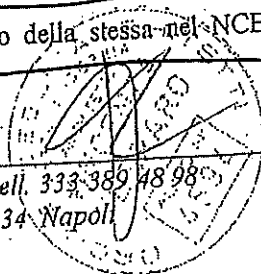
la signora                      ha cambiato nome in (

4) proceda, 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;

Conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo si è appurato che lo stato attuale dell'immobile pignorato non corrispondeva alla planimetria depositata presso l'U.T.E. di Napoli sia per una diversa distribuzione interna e sia per la presenza di un soppalco. In particolare nella planimetria catastale acquisita, il bagno è ubicato in un luogo diverso da quello attuale ed il soppalco non è presente.

Pertanto la scrivente ha provveduto ad eseguire la nuova planimetria, previa richiesta al G.E. eseguendo il rilievo del locale per l'inserimento della stessa nel NCEU presso l'Agenzia del



Territorio di Napoli, quindi è stata eseguita la denuncia di variazione, inoltre ha provveduto alla modifica dell'indirizzo da via San Rocco a Capodimonte Fabbricato Diamante n. 62 a via San Rocco a Capodimonte Fabbricato Diamante n. 95 (ex 62). Pertanto a seguito di tale variazione catastale sono state tratte copia della visura e planimetria catastale aggiornata dell'immobile (vedi allegati B2, C2).

Come precedentemente indicato la signora \_\_\_\_\_ ha cambiato cognome in \_\_\_\_\_

Infatti a seguito di tale difformità la scrivente ha richiesto sia al curatore del fallimento, \_\_\_\_\_ sia all'ufficio anagrafe del Comune di Napoli (certificato integrale di nascita), certificati che potessero attestare il cambio di cognome, ma entrambi le richieste sono risultate negative (vedi allegato M). Pertanto la scrivente non ha potuto eseguire la voltura catastale relativa al cognome di \_\_\_\_\_ non avendo documentazione comprovante tale variazione.

Bisogna altresì precisare che l'immobile proviene da un frazionamento. In particolare esaminando la visura storica catastale si evince che il locale proviene da un frazionamento cioè dai 989 mq accatastati a 46 mq attuali. (vedi allegato B1)

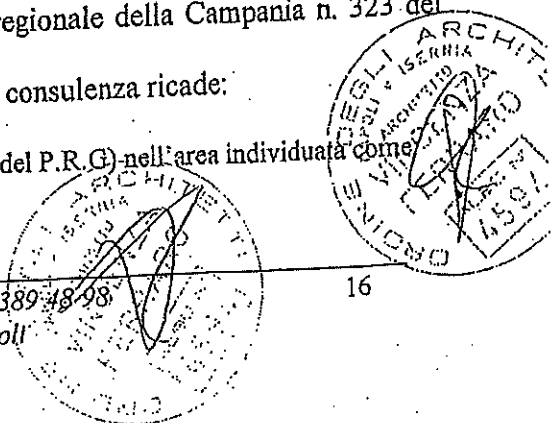
*5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Disciplina urbanistica vigente

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Pianificazione ed Urbanistica del Comune di Napoli è emerso che l'immobile ricade nel perimetro della variante avente per oggetto la "Salvaguardia" ed è assoggettato al regime della zona nE (aree agricole); in questa sottozona gli interventi edilizi sono regolati dalle norme di attuazione della citata variante di "Salvaguardia".

Inoltre il fabbricato ricade nel perimetro della variante del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della giunta regionale della Campania n. 323 del 11.06.2004, quindi l'immobile oggetto della presente consulenza ricade:

ai sensi dell'art. 25 del P.R.G. (classificazione delle zone del P.R.G.) nell'area individuata come



- Zona B - Agglomerati urbani di recente costruzione; art. 31 delle norme di attuazione;
- Sottozona Bb - Espansione recente; art. 33 delle norme di attuazione;
- Parte della Zona E-
- Sottozona Ea -
- Vincoli geomorfologici - Area stabile ; art. 24 delle norme di attuazione di cui alla Tavola 12;

Non rientra nel perimetro del centro edificato;

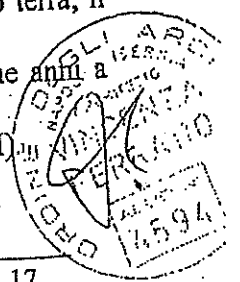
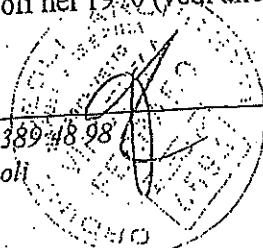
Non sono presenti vincoli ambientali e paesaggistici ex legge 1497 del 29.06.1939 attuale DL 42 del 22.01.2004 ( vedi certificato in allegato I).

Non sono presenti vincoli archeologici ai sensi del DL 42 del 22.01.2004 ( vedi certificato in allegato I)

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985 n. 47;*

#### Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 402 del 7 agosto 1968, rilasciata dal Comune di Napoli. Da una ricerca eseguita all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli è stata tratta copia della Licenza Edilizia dell'immobile in oggetto facente parte del fabbricato A, piano terra. La licenza è inerente la costruzione di due fabbricati A e B di quattro piani oltre al piano cantinato. In particolare è stata tratta copia della licenza edilizia, dei grafici inerente il piano terra, il prospetto e la sezione e la comunicazione di sospensione dei lavori per cinque anni a seguito del Nuovo Piano Regolatore Generale di Napoli nel 1970 (vedi allegato H)





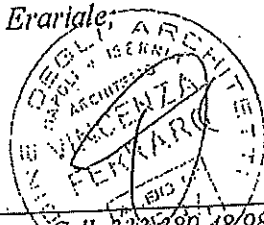
Da un attento esame dei grafici è emerso che l'immobile ha alcune variazioni sia interne che esterne quindi risulta difforme dalla licenza edilizia. Per quanto concerne le variazioni esterne del fabbricato, la pianta del piano terra, come da licenza edilizia, risulta molto difforme da quella attuale per la realizzazione di ulteriori magazzini al piano terra ed inoltre per tale difformità è alquanto difficile ubicare il locale sulla pianta del piano terra acquisita. Inoltre non è presente il piano cantinato. Si presume che il piano cantinato sia diventato piano terra. Per quanto concerne le variazioni interne del locale non è presente il soppalco e l'altezza del locale è variata. In particolare esaminando la visura storica catastale si evince che il locale proviene da un frazionamento cioè dai 989 mq accatastati a 46 mq attuali.

A seguito di tali difformità la scrivente ha eseguito una approfondita ricerca presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli a cui non risulta presentata domanda di Condono Edilizio per l'immobile in oggetto (vedi allegato I).

Pertanto l'abuso consiste nella difformità con la pianta e la sezione del fabbricato inerente la concessione edilizia, inoltre consiste nella realizzazione di un soppalco interno oltre ad una diversa distribuzione interna.

L'illecito può essere sanabile ai sensi dell'ultimo Condono Edilizio n. 326/2003 in quanto ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 comma 6, le ragioni di credito sono del 21/11/1990, l'abuso può essere sanabile secondo la tipologia 1 (in assenza o difformità della licenza edilizia).

7) 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 relativi confini e (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



Divisione in lotti

Considerando le caratteristiche del bene oggetto di esecuzione si ritiene non possibile la vendita in più lotti.

8) 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;

Pignoramento pro quota

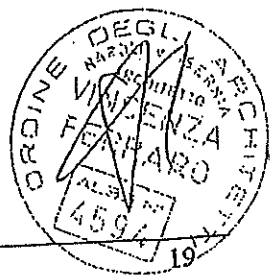
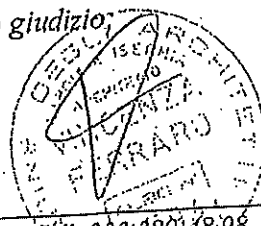
L'immobile è stato pignorato pro quota, in particolare per la quota di

Ma come indicato in precedenza il G.E. con

ordinanza del 19/03/2009 rigetta l'istanza di vendita per la quota di 1/2 di

pertanto l'istanza di vendita sarà limitata alla quota di

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, e precisi, in quest'ultimo caso, chi occupa ed a che titolo; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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;



Stato dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione risulta alla data dell'accesso libero. A seguito di documentazione acquisita presso lo studio del curatore fallimentare è stato accertato che l'immobile è stato occupato fino alla data del 31 marzo 2001 (vedi allegato

L)

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

L'immobile è libero.

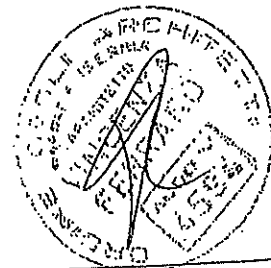
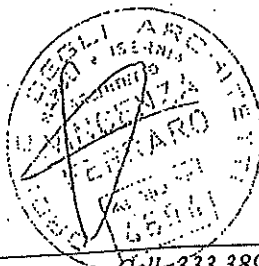
11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno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

Sussistenza di vincoli

Da accertamenti eseguiti alla Soprintendenza dei beni Ambientali e Architettonici di Napoli non sono presenti vincoli specifici sull'immobile oggetto della presente procedura di espropriazione ai sensi del D.L 42/2004 parte 2° e parte 3° ( ex legge 1497/1939) ( vedi allegato I).

Da accertamenti eseguiti alla Soprintendenza dei beni archeologici di Napoli non sono presenti vincoli specifici sull'immobile oggetto della presente procedura di espropriazione ai sensi del D.L 42/2004 parte seconda ( vedi allegato I).

L'immobile rientra comunque nelle aree con vincoli geomorfologici, area stabile, del P.R.G. precedentemente indicato.



Avendo la scrivente acquisito copia del regolamento condominiale, dopo un'attenta lettura ha constatato che il viale principale del parco Solendo è di proprietà esclusiva della Norinc Costruzioni S.p.A. (vedi allegato F).

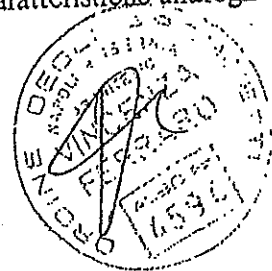
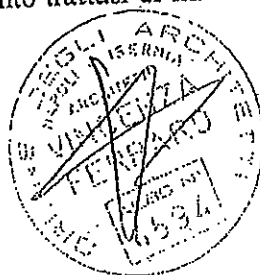
Inoltre sull'immobile oggetto di causa esistono oneri condominiali in particolare alla data del 1 giugno 2009 gravano oneri per € 2.678,37 (vedi allegato G).

12) *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 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).*

Valutazione dell'immobile : Metodo diretto o sintetico

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile dell'immobile pignorato, cercando di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si è ritenuto opportuno applicare un metodo sintetico

Per l'applicazione del metodo sintetico si è preferito quello diretto basato essenzialmente sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche tipologiche, tecnologiche ed ubicazionali analoghe, per i quali si siano verificati prezzi in ordinarie operazioni di compravendita. in quanto trattasi di immobile con caratteristiche analoghe ad altri immobili oggetto di vendita.



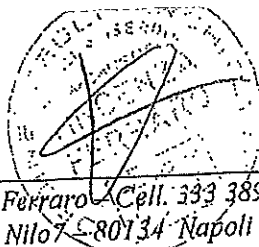
Dopo aver condotto un'attenta indagine basata su informazioni raccolte direttamente sul luogo, dalla lettura dei quotidiani specializzati in materia, nonché dalle indagini svolte presso studi tecnici professionali, mediatori, agenzie immobiliari di riferimento per la zona in questione, nonché presso l'Agenzia del Territorio di Napoli e la relativa Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si è considerato il costo di mercato di immobili che riportassero caratteristiche simili al compendio immobiliare in esame, dai dati raccolti è emerso che il corrente valore di mercato per l'immobile oggetto dell'esproprio, è pari a € 2,000,00/mq. La superficie commerciale è pari a 64,65 mq quindi il valore dell'immobile è pari a € 129.300,00.

Pertanto si stima un prezzo a base d'asta pari a € 129.300,00.

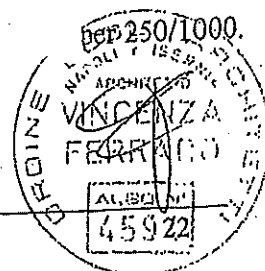
### CONCLUSIONI

Riassumendo brevemente quanto esposto in dettaglio nei capitoli che precedono il C.T.U. conclude quanto segue:

- L'immobile oggetto di pignoramento è un negozio sito nel Comune di Napoli, alla Via Nuova S. Rocco a Capodimonte n° 95 (ex 62); Parco Solendo, fabbricato A, denominato Diamante, piano terra, int. 22, di proprietà Baraschino Paolo, in comunione legale dei beni con Nicolao Vincenza, e Baraschino Vincenzo, in comunione legale dei beni con Cattolico Franca. L'immobile è composto da un vano al piano terra con bagno e soppalco aperto. La superficie utile è pari a mq 63,71. L'immobile confina con: viale condominiale, cassa scala B, proprietà aliena. u  
L'immobile ha accesso sul lato est (vedi allegati C ed E).
- L'immobile è attualmente riportato nel N.C.E.U. di Napoli in ditta



Arch. Vincenza Ferraro Cell. 333 389 48 98  
P. Ila Nilo 80134 Napoli



- con i seguenti identificativi catastali:

Sez: SCA, foglio: 17, particella: 453, subalterno: 58, categoria: C/1, classe: 6,  
consistenza: 54 mq, R.C.: Euro 2.072,13 (vedi allegato C2).

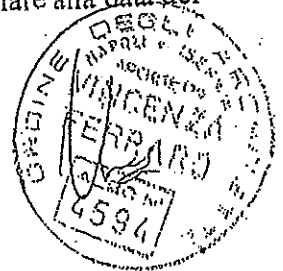
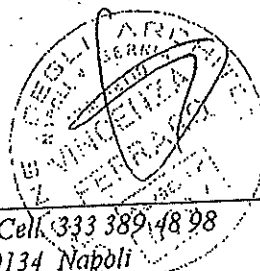
- L'immobile è pervenuto alla signora per atto di  
compravendita del notaio Antonino De Rosa di Napoli del 15/05/1987, rep. n. 64705,  
trascritto il 26/05/1987 ai nn. 11009-7796, dalla  
in comunione legale dei beni con

- Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare è stato realizzato in cemento armato  
con Licenza Edilizia n. 402 del 7 agosto 1968, rilasciata dal Comune di Napoli (vedi  
allegato H).

L'immobile è difforme alla licenza edilizia e quindi sanabile in base combinato  
disposto dagli artt. 46 comma 5°, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della  
L. 28/02/1985 n. 47 secondo la topologia 1 della legge sul condono edilizio n.  
326/2003.

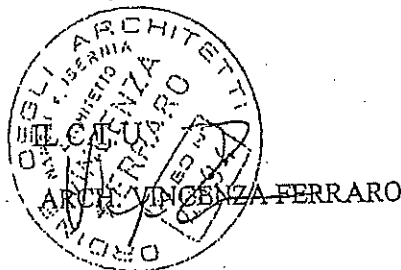
- L'immobile è stato pignorato pro quota:

- Sull'immobile oggetto di causa esistono oneri condominiali in particolare alla data del  
1 giugno 2009 gravano oneri per € 2.678,37 (vedi allegato G).
- Prezzo a base d'asta: Euro 129.300,00



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, 5 agosto 2009



Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, gli elaborati qui di seguito elencati (da A ad M):

**ALLEGATI:**

- A) Verbali di accesso
- B1) Certificato Catastale prima dell'aggiornamento e certificato storico
- B2) Certificato Catastale dopo l'aggiornamento
- C) Pianta stato attuale piano terra e piano soppalco scala 1:100
- C1) Pianta catastale scala 1:100 prima dell'aggiornamento
- C2) Pianta catastale scala 1:100 dopo l'aggiornamento
- D1) Estratto di mappa terreni (VAX)
- D2) Estratto di mappa fabbricati
- D3) Cartografia del Comune di Napoli
- D4) Foto aerea
- E) Documentazione fotografica
- F) Atto di compravendita e regolamento condominiale
- G) Oneri condominiali
- H) Licenza Edilizia 412/68
- I) Istanze e attestazioni eseguite presso uffici pubblici (Condomo edilizio, Sovrintendenza)
- L) Contratto di locazione e comunicazione immobile libero
- M) Raccomandate, istanze, certificati e ricevute

