TRIBUNALE di NAPOLI

5^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT. Pica

Procedimento esecutivo immobiliare n 1286/2002

R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da "zzzzzzz e vvvvvvvvvv contro xxxxxxxxxxxxx".

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Alloggio sito in Portici alla Viale Tiziano n°42 quinto piano scala A int. 14

PREMESSA pag. 2

1. **RISPOSTA AI QUESITI** pag. 5
2. **CONCLUSIONI** pag.. 12

PREMESSA.

All'udienza del 20/10/2008 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, in Via Attilio Regolo n°1, Tel. fax 081 5933845, e-mail. pietro.cobio@archiworldpec.it; il quale presta il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli. (art.161 disp. att. c.p.c.).

L'ILL. MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE, DOTT. PICA

visto l'art.173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico :

Quesito n. 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 D.P.R. 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 (se non risultante dalla documentazione in atti);acquisisca ove non depositato agli atti l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione del Notaio aaaaaaaaa Notaio in Napoli, Nola e Torre Annunziata, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta essere completa di estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori la trascrizione del pignoramento. (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag 1)

Trascrizioni contro

- Trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 775/678 del 09/01/2003 a favore della Sig.ra sssssss nata a Napoli il ***** e contro xxxxxxxx nato a Portici il ******

Iscrizione contro

- Ipoteca iscritta ai nn. 26769/3659 del 19/11/1986 a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. contro xxxxxx e aaaaaaaaa aaaa a garanzia di copertura di credito in conto corrente di £ 75.000.000 e gravante esclusivamente sull'appartamento.

Sulla base dei documenti agli atti, e dalle ricerche effettuate al Registro Immobiliare Napoli 2 risulta il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli per il Sig. **xxxxxxxxxx**

❖ Elenco delle Trascrizioni :

1.) Trascrizione a favore del 24/09/1986 Reg. Part 16990 Reg.Gen 21564, Atto di Compravendita;

2.) Iscrizione contro del 19/11/1986 Reg. Part 3659 Reg.Gen 26769, Ipoteca Volontaria a Garanzia di Apertura di Credito;

3.) Trascrizione a favore del 27/11/1990 Reg. Part 27685 Reg.Gen 36885;

4.) Trascrizione a favore e contro del 02/06/1992 Reg. Part 16268 Reg.Gen 21387

- Annotazione n° 3711 del 16/06/2005 (Avvenuta Trascrizione di Domanda Giudiziale);

5.) Trascrizione contro del 09/01/2003 Reg. Part 678 Reg.Gen 775 – Verbale di Pignoramento Immobiliare;

6.) Trascrizione contro del 29/12/2004 Reg. Part 41064 Reg.Gen 61602, Domanda Giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione;

7.) Annotazioni a favore e contro del 16/06/2005 Reg. Part 3711 Reg.Gen 32800, avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale;

8.) Trascrizione contro del 06/12/2005 Reg. Part 37669 Reg.Gen 68825 – Decreto di Traferimento Immobili.

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

Mentre le formalità esistenti sull'alloggio sono:

1.) Trascrizione contro del 09/01/2003 Reg. Part 678 Reg.Gen 775 – Verbale di Pignoramento Immobiliare;

2.) Trascrizione contro del 29/12/2004 Reg. Part 41064 Reg.Gen 61602, Domanda Giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione.

(cfr. ALLEGATO N.2 b, tot. Pag varie)

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile di Napoli risulta quanto segue:

L'immobile di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxx e aaaaaaaaaaa è pervenuto dai seguenti atti di compravendita:

- Atto del 18/09/1986 n° repertorio 123323 del Notaio vvvvvvvvv e trascritto il del 24/09/1986 Reg. Part 16990 Reg.Gen 21564, presso RRII di Napoli 2, in detto atto il Sig xxxxxx e sua moglie acquistano l'immobile dal Sig. bbbbbbbbbbb. (cfr.ALLEGATO N 3.a tot. pag varie);
- Atto del 04/08/1970 n° repertorio 13307 del Notaio Ugo De Cesare e trascritto il del 07/08/1970 Reg. Part 34779 Reg.Gen 25525, presso RRII di Napoli 2, in detto atto il bbbbbbbbbbb acquista l'immobile di cui sopra dai mmmmmmmmmm (cfr.ALLEGATO N 3.b tot. pag varie)

Si allega il certificato di matrimonio con relative annotazioni.

(cfr.ALLEGATO N 13 tot. pag 1)

Quesito n. 2)

Segnali entro trenta giorni al Giudice dell'esecuzione se e da chi è occupato l'immobile, in ogni caso segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso onde consentire la nomina di un custode giudiziario.

E' stato trattato con relazione sintetica depositata in cancelleria il 17/10/2009

Quesito n. 3)

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini,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 portinerie, riscaldamento ecc.)

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, il bene pignorato al Sig. xxxxxx è di proprietà in parti uguali con la moglie aaaaaaa:

Alloggio sito in Portici al Viale Tiziano n°42 piano quinto scala A, int. 14 riportato in Catasto al foglio 3, p.lla 1304, sub 34 partita 8326

Pertanto in data 6 ottobre 2009, come da verbale (cfr.ALLEGATO N 4 tot. pag.2), è stato effettuato l'accesso sul luogo di causa preventivamente comunicato alle parti mediante raccomandata A.R.

In detto accesso il sottoscritto ha trovato la Sig.ra aaaaaaa riconosciuta con C.I. ******* rilasciata dal Comune di Portici il ******.

In primo luogo è stato effettuato un rilievo fotografico interno ed esterno dell'alloggio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (cfr.ALLEGATO N 5 tot. Pag varie).

Non è stato possibile effettuare in un primo momento il confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in quanto alla data del primo accesso, la planimetria catastale, non era stata rilasciata al sottoscritto dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio (soltanto in un secondo momento è stata consegnata detta planimetria).

Pertanto in detto accesso il sottoscritto ha effettuato un completo rilievo dei luoghi di causa, e poi successivamente è stata confrontata la planimetria catastale con il rilievo effettuato. Dal confronto è emerso che l'alloggio ha subito una trasformazione degli spazi interni rispetto alla planimetria originaria, non solo, ma sono stati ravvisati anche due illeciti (abusi) inerenti alla chiusura di un piccolo balconcino adiacente alla cucina, mediante la costruzione di una veranda. L'altro abuso riguarda il terrazzo, infatti è stata costruita una struttura verandata che funge da salottino. Anche il terrazzo ha subito un totale restyling infatti sono state create alcune panchine e fioriere in muratura ed al centro del terrazzo è stato costruito un piccolo pergolato in legno facilmente amovibile. Pertanto, il sottoscritto provvederà ad effettuare il Docfa visto che sono stati commessi degli ampliamenti nell'alloggio ed una diversa distribuzione degli spazi interni .

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nei pressi di Via Leonardo da Vinci e Via Diaz, l'intera zona è denominata quartiere residenziale Sapio dal nome dei costruttori . Dista qualche centinaia di metri dalla fermata della circunvesuviana. Tale zona è raggiungibile anche con l'utilizzo di mezzi pubblici (autobus e filobus). Viale Tiziano è una strada perpendicolare a Viale Leonardo da Vinci ed è accessibile soltanto da quest'ultimo.

Entrando nel cancello pedonale dello stabile di Viale Tiziano n°42, si accede ad un androne ampio oltre il quale troviamo il cortile interno.

Entrati nell'androne, troviamo subito dopo, due scale poste una sul lato destro per chi entra ed individua la scala A, mentre sul lato sinistro in adiacenza alla portineria troviamo la scala B.

Giunti a ridosso del vano scala A, troviamo un ascensore ed una rampa che unisce i vari piani. Arrivati al quinto piano, sul pianerottolo, posizionato di fronte alla tesa di scale troviamo un unico ingresso individuante l'interno 14.

Entrati nell'alloggio, troviamo un primo vano che funge da ingresso, subito sul lato destro troviamo una stanza destinata a studio, proseguendo sul lato sinistro in adiacenza all'ingresso, troviamo il soggiorno di circa 40.21 mq. In detto ambiente, che mette anche in comunicazione il terrazzo con il resto dell'alloggio, è stata murata soltanto dal lato interno, una piccola finestra (che però sul lato esterno è rimasta come apertura). Proseguendo lungo il corridoio, si trova un primo ambiente sul lato sinistro che è rappresentato dalla cucina anch'essa abbastanza spaziosa infatti misura circa 15.20 mq. ed in adiacenza ad essa, sul balconcino è stata realizzata una veranda di mq. 3.50 (totalmente abusiva). Alla fine del primo corridoio, troviamo il bagno di servizio e due camere da letto dei ragazzi, che affacciano sul balcone posto sul lato nord con affaccio verso Viale Tiziano. Superato il primo corridoio, si accede ad un'altra zona dov'è collocato il bagno patronale sul lato destro, mentre sul lato sinistro è posta la stanza da letto matrimoniale. In fondo al corridoio, nella parte terminale dell'alloggio sono stati ricavati degli armadi a muro.

Uscendo sul terrazzo, troviamo una nuova costruzione eseguita in alluminio e ferro infatti gli infissi sono in alluminio, mentre la struttura è in ferro. La superficie di detta struttura è di 15 mq. Detta nuovo vano, è adibito a salottino nei mesi estivi in quanto si affaccia da un lato verso il soggiorno e dall'altro sul terrazzo. Sulla restante superficie del terrazzo, sono stati costruiti alcuni muretti che fungono, sia da sedute ma anche da fioriere. Esiste anche una piccola pergola in legno di circa 16.58 mq.

Bisogna precisare, che in adiacenza di detto terrazzo, sono stati rilevati dal sottoscritto durante l'accesso, due zone adibite dal Sig. xxxxxxxxx e da sua moglie a balconi posti rispettivamente una sul lato sud e l'altra sul lato nord del terrazzo. Da un confronto fatto con la planimetria catastale e poi leggendo i due contratti di compravendita, di detti balconi non vi è traccia. A mio avviso, detti sporti poi recintati con ringhiera (non si sa se dal primo proprietario o dal Sig. xxxxxxxxxx), in origine era il cornicione che riparava i balconi sottostanti, infatti si nota anche che sono stati aumentati di spessore al fine di poter avere la stessa quota con quella del terrazzo adiacente. Si fa presente che nella redazione del Docfa detti balconi non sono stati presi in considerazione. Sarà compito del nuovo acquirente eventualmente accatastarli o murare il proprio ingresso.

La superficie di detti sporti o balconi è di circa 25.70 mq, mentre quella del terrazzo è circa 108.57 mq. Invece la superficie

convenzionale dell'alloggio è di mq. 190 oltre la superficie del balcone originario che è di 20.56 mq. L'altezza è di circa 3.00 mt.

I pavimenti di gran parte dell'alloggio sono in marmo, ceramica e parquet, mentre i rivestimenti si differenziano infatti troviamo che in cucina esiste una boiserie in mattonelle in ceramica alta circa 1,60 mt, il rivestimento del bagno di servizio anch'esso in ceramica è alto circa 2,10 mt. Nel bagno patronale troviamo invece una boiserie fatta in pannelli in pietra e una greca di chiusura in listelli in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in ferro.

Gli impianti sono tutti sotto traccia, esiste un impianto di riscaldamento autonomo anche se in origine era condominiale. Sono presenti delle anomalie dell'intonaco dei bagni infatti nel bagno patronale è stata eseguita la sostituzione della fecale in quanto esisteva un problema di infiltrazioni, mentre nel bagno di servizio, si evidenzia in corrispondenza della parte sovrastante la finestra una anomalia dell'intonaco dovuta a mio avviso alla perdita dell'impianto del riscaldamento dell'alloggio posto al sesto piano.

Le condizioni locative dell'alloggio sono buone.

(cfr.ALLEGATO N 6 tot. Pag1)

Quesito n. 4)

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ridosso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile di Napoli risulta quanto segue:

L'immobile di proprietà del Sig. xxxxxxxxxx è pervenuto dai seguenti atti di compravendita:

- Atto del 18/09/1986 n° repertorio 123323 del Notaio sssssss e trascritto il 24/09/1986 Reg. Part 16990 Reg.Gen 21564, presso RRII di Napoli 2. In detto atto il Sig. xxxxx e sua moglie acquistano l'immobile dal Sig. bbbbbbbbb. (cfr.ALLEGATO N 3.a tot. pag varie);
- Atto del 04/08/1970 n° repertorio 13307 del Notaio Ugo De Cesare e trascritto il 07/08/1970 Reg. Part 34779 Reg.Gen 25525, presso RRII di Napoli 2. In detto atto il bbbbbb acquista l'immobile di cui sopra dai mmmmmm. (cfr.ALLEGATO N 3.b tot. pag varie)

Le particelle di terreno su cui il fabbricato è stato realizzato sono 692,577 e 336 (come è riportato nell'atto di compravendita del 04/08/1970). Oggi la p.lla relativa ai terreni è la 1304.

Quesito n. 5)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (sull'indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confine) e quella contenute 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 nel 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;

I confini dell'alloggio posto al quinto piano int. 14 scala A sono:
a nord con il Viale Tiziano, a sud con cortile interno al fabbricato, a ovest con hhhhhhh, a est con proprietà aliena.
Detto alloggio è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Portici (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.2) con i seguenti dati:
DATI IDENTIFICATIVI Foglio 3 p.lla 1304 sub 34
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ; Categ. A/2
Classe 7.; Consist…8.5 vani; Rendita Euro 899.93
INDIRIZZO Viale Vecellio Tiziano n°42 quinto piano int. 14
INTESTATO xxxxxxxxx e aaaaaaaaaa
Pertanto presa visione dei dati contenuti nell'atto di pignoramento non si riscontra nessuna difformità esistente sui dati catastali.

Quesito n. 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 quella e lo stato attuale dei beni, descrivendo graficamente il tipo e l' ubicazione delle eventuali difformità ; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendo su aree aliene condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se nel 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

Verificando il titolo di provenienza e la planimetria catastale vi è corrispondenza.

Soltanto successivamente i Sig.ri xxxxxxx hanno eseguito dei lavori di ristrutturazione dell'intero immobile che però quest'ultimi non hanno comunicato all'Agenzia del Territorio per eventuale aggiornamento della planimetria catastale.

E' stato ampiamente descritto in precedenza nei paragrafi suindicati le difformità esistenti e i vari abusi riscontrati.

Il sottoscritto, come già evidenziato, ha rilevato che in adiacenza del terrazzo a livello di proprietà dei coniugi xxxxxxxxx sono stati rilevati dal sottoscritto durante l'accesso due zone adibite dal Sig. xxxxxx e da sua moglie a balconi posti rispettivamente una sul lato sud e l'altra sul lato nord del terrazzo. Per poter ripristinare dette zone(non presenti nella planimetria catastale) bisognerà rimuovere le due ringhiere ed andare a chiudere i varchi di accesso con relativi muretti, per un costo stimato intorno ai € 500,00. Per quanto riguarda la rappresentazione grafica di dette aree sono state già evidenziate nel grafico prodotto dal sottoscritto.

Quesito n. 7)

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comuni o anche non pignorate (da specificare anche graficamente) procedendo anche 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 mantenendo autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene comuni e non pignorate

Quesito n. 8)

Precisi anche se nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata dal pignoramento

L'immobile pignorato non ha subito nel corso degli anni eventuali frazionamenti e/o è stato ceduto a terzi.

Quesito n. 9)

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**;**

L'immobile oggetto di pignoramento se pur regolarmente accatastato, ha alcune difformità inerenti alla planimetria catastale, in quanto sono stati commessi due abusi edilizi e sono stati ridisegnati gli spazi interni. Per poter aggiornare la planimetria catastale bisogna eseguire un Docfa con la causale di ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

Pertanto i nuovi dati catastali sono :

Comune di Portici

DATI IDENTIFICATIVI Foglio 3 p.lla 1304 sub 68

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ; Categ. A/2

Classe 7.; Consist…9 vani; Rendita Euro 952.86

INDIRIZZO Viale Vecellio Tiziano n°42 quinto piano int. 14

INTESTATO xxxxxxxxxxx e aaaaaaaaaaa

E' stato necessario sopprimere il vecchio sub 34 in quanto l'immobile è stato ampliato e, quindi, automaticamente bisogna eliminare il vecchio sub e costituire un nuovo sub.

Quesito n. 10)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel Comune di Portici esiste il PRG approvato con delibera del C.C. n°81 del 1998 e modificato con delibera del Consiglio Provinciale n°5 del 2001. La zona urbanistica dove è collocato il fabbricato in cui l'immobile pignorato ricade è la Zona "B. " Zona urbana di recente edificazione.

Oltre il PRG del Comune esiste anche il Piano Territoriale Paesistico dell'area Vesuviana che individua la zona dove ricade l'immobile come: R.U.A. RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO- AMBIENTALE.

Per detta area sono previsti :

- i divieti e le limitazioni prescrivendo che è vietato ogni intervento che comporti ogni aumento dei volumi esistenti; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata la coltivazione delle cave esistenti in zona; è vietato il taglio e l'espianto di alberi ad alto fusto ecct.
- Interventi ammissibili interventi volti alla conservazione del verde agricolo residuale, interventi per la ricostruzione del verde secondo l'applicazione dei principi fitosociologici che

rispettano i processi dinamico-evolutivi delle potenzialità della vegetazione delle aree; interventi per la realizzazione della difesa del suolo ecc.

- Recupero edilizio negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi oltre che interventi di ristrutturazione edilizia da eseguire secondo le limitazioni e prescrizioni dettate dall'art. 7 punto 6 e art. 9 lett. A) della presente normativa, interventi per l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative di superficie residenziale non superiore a 75 mq ed occupate stabilmente da residenti da almeno tre anni. Eventuali ampliamenti per l'adeguamento igienico-sanitario delle predette unità abitative non dovranno superare il limite max del 20% della superficie residenziale esistente ecc.t

(cfr. ALLEGATO N. 9a tot .pag.varie)

Esistono anche le norme tecniche d'attuazione che consentono una valutazione della compatibilità Paesistica degli interventi Edilizi Abusivi oggetto di Istanza di Condono.

Il presente Piano è redatto ai sensi dell'art. 1, punto 3 e dall'art. 6 del Protocollo di intesa per il coordinamento delle funzioni in materia di sanatoria degli interventi edilizi realizzati in aree soggette a vincolo Paesaggistico nella Provincia di Napoli del 25/07/2001 tra la Regione Campania e la Sovrintendenza B.A.P.P.S.A.E. di Napoli e Provincia.

Di detto piano sono da tenere in considerazione gli art. 3-4-5-9 (cfr. ALLEGATO N.9 b tot .pag.varie)

Quesito n. 11)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 combinata disposta 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 (e successive modifiche), specificando i relativi costi ed oneri;

Il fabbricato è stato costruito intorno al 1965 con regolare Licenza Edilizia chiesta dai mmmmmmm e successive varianti. Di dette Licenze il Comune di Portici ha smarrito ogni documento a causa di un incendio che ha distrutto tutto l'archivio comunale.
(cfr. ALLEGATO N.10 tot .pag.varie)

Mentre per quanto riguarda i due abusi commessi dal Sig. xxxxxx, è stata fatta domanda di Condono Edilizio soltanto per la veranda costruita sul terrazzo per circa 14.85 mq. protocollata il ***** al n° ********, mentre per l'altro abuso, veranda costruita sul balconcino lato cucina non è stata presentata nessuna domanda. (cfr. ALLEGATO N.11 tot .pag.varie)

Nell'ipotesi che i beni pignorati nella loro attuale consistenza, vengono aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che l'immobile rientra tra quei beni sottoposto a vincoli di cui agli art. 32 e 33 della legge 47/85.

Relativamente alla possibilità di sanare gli abusi commessi da parte dell'aggiudicatario è opportuno far presente che per il

primo abuso, esiste già una domanda di condono, va solo integrata come già è stato più volte chiesto al Sig. xxxxxxx da parte del Comune mediante grafici, bollettini e documentazione, infatti è stata soltanto presentata la domanda, unitamente alla copia del bollettino di £ 800.000, la dichiarazione come atto notorio da parte del Sig. xxxxxxx e due foto dell'abuso. Bisogna precisare che già esiste una incongruità tra la domanda di condono e la descrizione fatta nell'atto notorio, infatti nella domanda è riportata una superficie di 8 mq. mentre nell'atto notorio è indicata una superficie di 14.85, il Sig xxxx o chi per esso, avendo calcolato una riduzione di 1/3 riguardando un abuso sulla prima casa, avrebbe dovuto indicare 9.90 mq anziché 8 mq. infatti, tale riduzione è stata correttamente effettuata per il costo a mq. pari a £ 108.000 (già ridotto).

Pertanto il Sig. xxxxx avrebbe dovuto pagare £ 1.069.200 (€ 552.20) per gli oneri di oblazione anziché 864.000 lire come riportato nella domanda. Cosa che però non ha fatto in quanto esiste in copia solo un bollettino da £ 800.000.

Da un calcolo effettuato dal sottoscritto gli oneri concessori (costruzione ed urbanizzazione) e i diritti di segreteria ammontano a circa € 700,00.

Bisognerà anche prevedere eventuali spese per il tecnico incaricato per la redazione ed integrazione della domanda. € 1000,00

Una volta che detta pratica risulterà completa, potrà essere presa in esame dalla Commissione Edilizia Integrata che a sua volta la verificherà e poi la trasmetterà alla Sovrintendenza per avere il Nulla Osta.

Per quanto riguarda l'altro abuso sul balconcino, tale illecito non può essere sanato e pertanto bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi, per un'area di circa 3,50 mq. in quanto non rientra per la tipologia tra quelle sanabili nel Comune di Portici (tipologia 4, 5 e 6) anche se le ragioni del credito e la realizzazione dell'abuso sono antecedenti al 31/03/2003.

Quesito n. 12)

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 all'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile pignorato è vendibile esclusivamente in un unico lotto.

Quesito n. 13)

Dica, qualora l'immobile sia stato 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;

L'immobile oggetto di pignoramento è stato pignorato per metà (inerente alla sola quota di ½ del Sig. xxxxxxx). L'immobile non è divisibile in natura per le proprie caratteristiche .

Quesito n. 14)

Accerti se l'immobile è libero o occupato; 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;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente essere occupato dal Sig xxxxxxxxx e dalla sua famiglia.

Quesito n. 15)

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

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 16)

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;

Il bene pignorato essendo sito nel Comune di Portici rientra tra quelli sottoposti a vincoli Paesistico .

Da indagini effettuate non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civili.

Per quanto riguarda i vincoli di carattere condominiale, il sottoscritto ha contattato l'Amministratore Dott. eeeeeeee il quale gli ha inviato una specifica degli oneri condominiali che il Sig. xxxxx a oggi deve ancora pagare. Tale importo si aggira intorno a € 1.061,25, l'Amministratore specifica inoltre che saranno emesse bollette straordinarie per i condomini per la riparazione della colonna fecale, tale importo per ciascun condomino a oggi non è stato ancora quantizzato.

(cfr. ALLEGATO N.12 tot .pag.1)

Quesito n. 17)

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);

Riguardo all'immobile oggetto di pignoramento si é ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo di stima per confronto diretto o comparativa.

Affinché la stima comparativa vera e propria di un immobile si possa realizzare in pratica, è necessario che si verifichino le seguenti condizioni e cioè che:

1. esistano nello stessa zona o paese, dell'immobile da stimare o in paesi a questo assimilabili altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima;
2. di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
3. esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi a confronto.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche, nella realtà non sempre facilmente verificabili, si può impostare e risolvere la semplice proporzione che segue:

$$\Sigma V : \Sigma p = Vx : px$$

da cui:

$$Vx = \Sigma V \times \Sigma p / px$$

dove:

ΣV = somma dei recenti e normali valori di mercato dei fabbricati simili presi a confronto;

Σp = somma dei parametri normali degli immobili simili;

Vx = il più probabile valore normale di mercato dell'immobile oggetto di stima;

px = parametro normale dell'immobile oggetto di stima.

A tale valore normale di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene trovare nel momento di stima.

I parametri usati a tale scopo possono essere:

a) tecnici:

- il volume, espresso in metri cubi, vuoto per pieno;
- lo sviluppo dei piani, espressi in metri quadrati di superficie occupata;
- il numero dei vani.

b) economici:

- canone d'affitto;
- reddito medio annuo;
- reddito imponibile catastale.

Fra tutti i parametri possibili si dovrà, caso per caso, saper scegliere quello che più assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato del bene urbano proprio del momento in cui si effettuano le operazioni estimative.

Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente, nella stima degli immobili facenti parte di fabbricati civili ad uso di abitazione, è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di superficie occupata distintamente per

ciascuna categoria di fabbricato civile secondo la destinazione e la ubicazione.

Pertanto da una accurata ed approfondita analisi di mercato, svolta presso luoghi similari ed agenzie di intermediazione immobiliare, e verificando anche i dati dell'osservatorio immobiliare per il periodo risalente al I semestre 2009, è scaturito che per immobili assimilabili a quello oggetto di stima il valore unitario di compravendita è pari ad € 4.000,00

Ne consegue che il valore di mercato dell'immobile in oggetto si calcola come di seguito riportato:

$$\mathbf{Vx = \Sigma V/\Sigma p \ x \ px}$$

Applicando tale principio all'immobile oggetto di pignoramento si ha:

$$\mathbf{Vx = \Sigma V/\Sigma p \ x \ [Sl]}$$

da ciò:

1.) soluzione considerando i due balconi adiacenti al terrazzo

Bisogna determinare la superficie convenzionale dell'immobile data dalla superficie netta più il 25% della superficie dei balconi.

SC= Su+Sv = alloggio +25% (Terrazzo+ balcone + i due balconi adiacenti al terrazzo) =

SC= Su+Sv = 190+25% (108,57+20.56+25,64) = 190+38.70=

SC= 228,7 mq.

Vx = 4000 x 228.7.mq.

Vx = € 914.800,00

Pertanto, il valore di mercato dell'intero immobile è calcolato in complessivi € 914.800,00

Il bene è stato pignorato solo al Sig xxxxxxxxxxx per la quota di ½ pertanto il valore è pari a :

Vx = € 914.800/2=457.400 €

Il fatto che il bene sia stato pignorato pro quota e che non sia divisibile, rendeva meno appetibile l'acquisto, riducendo pertanto la possibilità di soddisfacimento dei creditori di una percentuale pari al 25%

Vm= **457.400 € -(25%457.400) € = 457.400– 114.350 =**

Vm= **343.050,00 €**

A tal somma vanno detratte i costi per il condono edilizio, e per le spese condominiali

Vmt= 343.050,00 €- (552.20+700+1000+1000+1061.25) =

Vmt= 338.736,55 €

2.) soluzione non considerando i due balconi adiacenti al terrazzo

SC= Su+Sv = alloggio +25% (Terrazzo+ balcone) =

SC= Su+Sv = 190+25% (108,57+20.56) = 190+32.28=

SC= 222,28 mq.

Vx = 4000 x 222,28.mq.

Vx = € 889.120,00

Pertanto, il valore di mercato dell'intero immobile è calcolato in complessivi € 889.120,00

Il bene è stato pignorato solo al Sig xxxxxxxxx per la quota di ½ pertanto il valore è pari a :

Vx = € 889.120/2=444.560 €

A questo valore va detratta una percentuale pari al 25% per quanto detto in precedenza

Vm= **444.560 € -(25% 444.560) € = 444.560 – 111.140=**

Vm= **333.420 €**

Detratte le spese esistenti

Vmt= 333.420 € - (552.20+700+1000+1000+1061.25)=

Vmt = 329.106,55 €

Quesito n. 18)

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

L'alloggio non risulta locato a nessuno, ma è occupato solo dal Sig xxxxxxxxxxx e dalla sua famiglia.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima é fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegno pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il Giudice dell'esecuzione dispone anche che l'esperto

Invii 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Napoli, 16/11/2009

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2: Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3 : Contratto di compravendita ;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso ;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7 : Visura storica e planimetria catastale

ALLEGATO N. 8 : Docfa.

ALLEGATO N. 9: Piano paesistico e norme tecniche d'attuazione;

ALLEGATO N. 10 : Istanza del Comune;

ALLEGATO N. 11 : Copia della domanda dell'abuso L.gge 724/94;

ALLEGATO N. 12 : Risposta dell'Amministratore;

ALLEGATO N. 13 : Certificato di matrimonio.

Napoli, 16/11/2009

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

Sede ufficio : Via Attilio Regolo n°1 80125 Napoli Tel 081/5933845
Email: arch.cobio@virgilio.it