TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA

Oggetto: Procedimento di Espropriazione Immobiliare forzata n° 88/2011 R.G.E.

promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 05/02/2015, emessa dal sig. G. E. dott.ssa Anna Maria Diana, il sottoscritto ing. Stefano De Felice, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli e Provincia al n° 17474, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui all'oggetto ed invitata a prestare giuramento di rito il giorno 05 febbraio 2015.
In tale data il sottoscritto ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi 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), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **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 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;*

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

acquisisca *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) nonché le visure storiche catastali;* ***acquisisca****, ove non depositati, 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);*

2) ***Segnali entro trenta giorni*** *al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, 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;*

3) ***Descriva, previo necessario accesso,*** *l'immobile pignorato indicando* ***dettagliatamente****: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventualmente 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 essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali donazioni 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 medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascuna 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;*

4) ***Indichi tutti i passaggi di proprietà*** *relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento,* ***segnando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria,*** *relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D – relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile;*

5) *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 predisponendo ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

6) ***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 consento la sua univoca identificazione,* ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consento 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;*

7) ***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 pignorati parzialmente debordino,*

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

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, segnando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti;

8) ***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;*
9) ***Precisi*** *anche, 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 con il pignoramento;*
10) ***Indichi*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
11) ***Indichi*** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, 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;*
12) ***Dica*** *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
13) ***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;*
14) ***Accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora 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;*
15) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato* ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
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 (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o*

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

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 diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

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); 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;*

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*

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in cancelleria il G.E. ha stabilito un termine definitivo di gg. 45 prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

ACCERTAMENTI

Previa regolare convocazione delle parti con lettera raccomandata A.R.1 del 21/02/2015 il giorno 27 febbraio 2015 alle ore 17,30 e precisamente a Torre Annunziata (NA), in via Mauro Morrone n. 9 nella proprietà della Sig.ra [redacted] ho eseguito il primo accesso peritale.
Nel corso del primo sopralluogo, ho rinvenuto la Sig.ra [redacted]. In questo primo ho eseguito un rilievo grafico e fotografico degli ambienti.
Il verbale è allegato, in originale, alla presente relazione.
Ulteriori indagini sono state svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistico e l'Ufficio Condoni del Comune di Torre Annunziata, presso l'Archivio Notarile di Stato, presso la Conservatoria di NAPOLI 2 e presso le agenzie immobiliari del Comune in cui è ubicato il bene.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

La verifica della completezza della documentazione in atti (art. 567, 2° comma c.p.c.) è stata effettuata dal sottoscritto e comunicata al Giudice il giorno 16/02/2015 tramite il deposito in cancelleria del modulo predisposto appositamente per tale compito e consegnato al sottoscritto il giorno in cui ha prestato giuramento (vedi allegato n. 1).
L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli si è predisposto attingendo le informazioni dalla Certificazione (ex L. 2 agosto 1998 N. 302 e successive modificazioni ed integrazioni) redatta dal Notaio [redacted] in data 09/09/2011 (vedi allegato n. 2) ed è stata verificata dal sottoscritto il quale ha effettuato delle visure ipotecarie aggiornate (vedi allegato n. 3), ed è il seguente:

" atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248, con il quale [redacted], nata a [redacted] il [redacted], vendette a [redacted], nata a [redacted] il [redacted] la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente con foglio 2, p.lla 93, sub 16 (vedi allegato n. 4).

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 23/07/1993, Repertorio n. 103987 raccolta n.15244, trascritto in Napoli 2 il 2/8/1993 ai nn.26399/20686 con il quale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] vendettero a [redacted], nata a [redacted] il [redacted], il seguente immobile sito in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone, 9 – appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, tra i quali un terrazzino ad uso verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scala e si immette sul tratto di corridoio antistante detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nel suo insieme con via Mauro Morrone, con beni ora o già [redacted] con beni ora o già [redacted] e con corridoio di accesso, salvo più aggiornati confini; (vedi Allegato n. 4).

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 13/03/1976, Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327, trascritto in Napoli 2 il 6 aprile 1976 ai nn.7500/6485 con il quale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] in proprio e nella qualità di procuratori della figlia Signora [redacted], nata a [redacted] e il [redacted] vendettero al Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] il piccolo appartamento di loro proprietà sito al primo piano del fabbricato in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone n. 13, composto di due stanze delle quali una suddivisa in quattro piccolissimi vani, ciascuno della superficie complessiva non maggiore di nove metri quadri, nonché di cucinetta e terrazzina ad uso di verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scalea e si immette sul tratto di corridoio antistante a detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nei vari lati con via Mauro Marrone, beni [redacted] e beni [redacted] e corridoio di accesso. Nel N.C.E.U. alla partita 5659 foglio 2 particella 93 sub 16, in via Mauro Morrone n. 9, piano primo; cat A/2, classe 3, vani 4,5 con R.C. di Lire 1998.

***Iscrizione di ipoteca volontaria**, NN. 61685/22876 del 3 agosto 2006 per € [redacted] derivante da concessione a garanzia di Mutuo condizionato, atto per Notaio [redacted] del 28 luglio 2006, repertorio n. 33484/13193, a favore della [redacted] con sede in Milano (MI), C.F.*

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

[redacted] contro [redacted], nata a [redacted] a (NA) il [redacted], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni; e [redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], nella qualità di debitore non datore di ipoteca, a garanzia della somma capitale di € [redacted], con durata anni 30, gravante quanto segue in Torre Annunziata (NA), Via Mauro Morrone n.9. Catasto Urbano censito al foglio 2, particella 93 sub 16, cat. A/2, piano 1, vani 4,5.

***Ipoteca Giudiziaria** NN.14463/10287 del 08 aprile 2011 – Verbale di Pignoramento immobiliare notificato in data 21 marzo 2011, a favore della [redacted] con sede legale in Milano (MI), C.F. [redacted], contro [redacted], nata a [redacted] a (NA) il [redacted], gravante, per diritti pari alla piena proprietà, su quanto segue in Torre Annunziata (NA), Via Mauro Morrone n.9 (ex 13). Catasto Urbano censito al foglio 2, particella 93 sub 16, cat. A/2, piano 1, vani 4,5, mq 150."*

Ho acquisito Atto compravendita del 28 luglio 2006 per Notaio [redacted] Repertorio 33483 raccolta n.13192, Atto di Compravendita del 23 luglio 1993 per Notaio [redacted] Repertorio n. 103987 raccolta n. 15244 e atto di Compravendita del 13 marzo 1976 del Notaio [redacted] Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327 (vedi allegato n. 4).
La visura storica catastale, pur essendo presente in atti, è stata acquisita nuovamente per un'ulteriore verifica (vedi allegato n.5). Ho acquisito l'estratto di mappa digitalizzato del catasto terreni (VAX) del comune di Torre Annunziata ' del foglio 2 particella 93 per una corretta identificazione del bene pignorato e la Visura Storica per Immobile Catasto Terreni (vedi allegato n. 5). E' presente in atti il certificato di Matrimonio da cui si evince che i coniugi sono in separazione legale dei beni (allegato alla presente relazione).

Quesito n. 2

L'immobile è occupato dal debitore insieme al coniuge e a n. 2 (due) figli minori..

Quesito n. 3

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Torre Annunziata, in via Mauro Morrone n. 9; la distanza dal capoluogo di Provincia (Napoli) è di circa 18 Km.
Il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione ed è in muratura portante con solai a volta.
Tale manufatto è ubicato al centro di Torre Annunziata dove riscontriamo le abitazioni storiche caratteristiche della zona ed alcuni edifici multi piano costruiti alla fine degli anni '60.
L'appartamento ha un estensione lorda di **114,95 mq** a cui bisogna aggiungere **50,47 mq** di superficie soppalcata e **mq 2** di balconcino.
All'immobile si accede attraverso una rampa scale che poi immette su una terrazzino di proprietà comune che collega più appartamenti compreso quello pignorato. L'ingresso dell'appartamento immette nel vano cucina la quale è collegata agli altri due vani i quali si presentano soppalcati. Inoltre, Vi sono due piccoli WC. Il prospetto su via Mauro Morrone presenta un piccolo balconcino.
L'unità abitativa ha una altezza complessiva di circa 4,80 m, i soppalchi hanno un'altezza diversificata il primo a cui si accede attraverso una piccola scala a chiocciola ha una altezza utile di 2,20 m il secondo soppalco a cui si accede attraverso una scala in muratura ha un'altezza pari a 2,30 m.
E' presente l'impianto elettrico, riscaldamento e l'impianto idrico. Al sottoscritto non è stata fornita alcuna documentazione che certifichi la realizzazione a norma degli impianti riscontrati.
Lo stato manutentivo dei luoghi è buono a meno di una infiltrazione presente nel vano cucina in cui si riscontra un lucernaio in vetrocemento.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

L'immobile risulta censito con la particella 93 sub 16 del foglio 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 217,30 del N.C.E.U. del comune di Torre Annunziata (Napoli), confinante con via Mauro Morrone, con beni [redacted], o suoi aventi causa, e con corridoio di accesso, salvo altri e più aggiornati confini.

Quesito n. 4

Per indicare tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato si è attinto alla certificazione notarile (vedi Allegato 2) la quale, si ribadisce, è stata verificata dal sottoscritto con l'acquisizione degli atti di provenienza elencati al Quesito n.1 dove si attesta che *" atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248, con il quale [redacted] nata a [redacted] il 16 maggio 1974, vendette a [redacted] nata a [redacted] il [redacted], la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente con foglio 2, p.lla 93, sub 16* (vedi allegato n. 4).

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 23/07/1993, Repertorio n. 103987 raccolta n.15244, trascritto in Napoli 2 il 2/8/1993 ai nn.26399/20686 con il quale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] vendettero a [redacted], nata a [redacted] il [redacted], il seguente immobile sito in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone, 9 – appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, tra i quali un terrazzino ad uso verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scala e si immette sul tratto di corridoio antistante detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nel suo insieme con via Mauro Morrone, con beni ora o già [redacted], con beni ora o già [redacted] e con corridoio di accesso, salvo più aggiornati confini; (vedi Allegato n. 4)

Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 13/03/1976, Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327, trascritto in Napoli 2 il 6 aprile 1976 ai nn.7500/6485 con il quale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] in proprio e nella qualità di procuratori della figlia Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] vendettero al Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] il piccolo appartamento di loro proprietà sito al primo piano del fabbricato in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone n. 13, composto di due stanze delle quali una suddivisa in quattro piccolissimi vani, ciascuno della superficie complessiva non maggiore di nove metri quadri, nonché di cucinetta e terrazzina ad uso di verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scalea e si immette sul tratto di corridoio antistante a detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nei vari lati con via Mauro Marrone, beni [redacted] e beni [redacted] corridoio di accesso. Nel N.C.E.U. alla partita 5659 foglio 2 particella 93 sub 16, in via Mauro Morrone n. 9, piano primo; cat A/2, classe 3, vani 4,5 con R.C. di Lire 1998."

L'immobile espropriato non ha subito ne frazionamenti ne variazioni degli identificativi catastali (foglio e particella) come si evince dalla visura storica del catasto urbano che si allega alla presente (vedi allegato n. 5).Inoltre, dalla medesima visura si evince che l'intestatario del manufatto su citato dal 30/06/1987 era il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], mentre dal 23 luglio 1993 era la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e dal [redacted] è la Sig.ra [redacted] (debitrice).

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

La sagoma del fabbricato è inserita in mappa come si evince dallo stralcio di mappa catastale del catasto terreni del comune di Torre Annunziata (vedi allegato n. 5) e dalla visura storica del catasto terreni (vedi allegato n. 5); da tale visura si deduce che vi è stato l'allineamento delle mappe del catasto urbano con le mappe del catasto terreni.

Quesito n. 5

L'immobile risulta censito con la particella 93 sub 16 del foglio 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 217,30 del N.C.E.U. del comune di Torre Annunziata (Napoli).
Si è acquisita la relativa planimetria catastale che si allega (vedi allegato n. 6).
Il sottoscritto ha elaborato l'attuale pianta dell'appartamento pignorato attraverso un attento rilievo grafico dello stato dei luoghi (vedi allegato n. 7).

Quesito n. 6

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento (vedi allegato n. 8) consente l'esatta identificazione del cespite pignorato, ma non riporta l'attuale conformazione dell'unità abitativa in quanto riprende la descrizione declarata nei titoli di provenienza tranne per l'estensione della superficie abitativa la quale è comprensiva dei soppalchi presenti e non riportati in nessuno dei titoli di provenienza acquisititi antecedenti l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248. Per ulteriori specifiche si rimanda al Quesito n.7.

Quesito n. 7

Non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale acquisita all'Agenzia delle Entrate, in quanto non sono citati i soppalchi precedentemente descritti ma è riportata, solamente, la superficie abitativa pari a 150 mq (in tale misurazione si è ricompresa quella dei soppalchi), inoltre non vi è più il terrazzino ad uso verandina descritto negli atti di provenienza. Molto probabilmente tale terrazzino è stato inglobato nella zona cucina (vedi allegato n.7). Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi tranne per le altezza utile dei soppalchi.

Quesito n. 8

L'immobile non presenta i casi specificati in tale quesito.

Quesito n. 9

L'immobile non presenta i casi specificati in tale quesito.

Quesito n. 10

L'immobile pignorato ricade in **zona "B"** (INTENSIVA ESISTENTE) del **Piano Regolatore Generale del comune di Torre Annunziata**
In **zona R.U.A.** (RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO e RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE) del **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.**

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

Quesito n. 11

Il bene pignorato è stato costruito antecedente all'1 settembre 1967 come dichiarato dalla Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] nell'atto di Compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248. Le modifiche apportate al cespite dopo il 1967 sono la rimodulazione del terrazzino ad uso verandina e la realizzazione dei due soppalchi. Da accessi presso gli Uffici Condono Edilizio e Urbanistica del Comune di Torre Annunziata non è stato reperito alcuna richiesta in sanatoria ne titoli abilitativi relativi alle modifiche sopra riportate. Pertanto, per quanto riguarda i soppalchi vista l'altezza utile di m 2,20 (soppalco n.1) e m 2,30 (soppalco n.2) questi secondo le normative vigenti non possono essere dichiarati abitabili (minima altezza abitabilità m 2,70). Per il terrazzino ad uso verandina la cosa è più complessa in quanto oltre a non aver trovato alcun titolo abilitativo non esiste alcun riferimento certo ed inequivocabile in relazione all'aumento di volumetria eseguita. Infatti, non sono descritte ne riportate su nessun atto ufficiale le misure originarie del terrazzino ad uso verandina. Per quanto concerne la parte sottostante i soppalchi (vano 1, vano 2, wc e cucina) rientrano nei parametri di abitabilità.
Non ci sono elementi sufficienti e inequivocabili che permettano di individuare la sanabilità o meno delle modifiche descritte secondo quanto previsto dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380. Inoltre, non siamo nel caso contemplato dall'art. 40 comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (*" Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge "*).

Quesito n. 12

Il cespite pignorato può essere venduto in un unico lotto.

Quesito n. 13

L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito n. 14

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra [redacted] (creditrice) con il coniuge e i due figli minori.

Quesito n. 15

L'immobile non presenta il caso specificato in tale quesito.

Quesito n. 16

Il bene pignorato non presenta vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. All'atto degli accessi peritali erano in corso lavori di Manutenzione Straordinaria internamente e non esternamente.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

Per l'accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri condominiali l'esecutato ha dichiarato e sottoscritto che non è costituito un condominio e che non sono in corso lavori di Manutenzione Straordinaria al fabbricato (vedi Verbale di Accesso).

Quesito n. 17

Il criterio di stima, con il quale viene determinato il prezzo base per la vendita dell'immobile pignorato, è quello del più probabile valore di mercato. Tale criterio è elaborato attraverso il metodo sintetico-comparativo e come parametro di confronto si utilizza l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica del bene, nonché le sue caratteristiche intrinseche. La ricerca di informazioni di compravendita relativi ad immobili altamente comparabili con il bene oggetto di stima è stata condotta presso le piazze di mercato del comune di Torre del Greco e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI - Agenzia del Territorio (vedi Allegato 10) ed in seguito a tale raccolta di dati, è emerso che:

Il valore di mercato del bene suddetto è di **€ 1.300,00** a metro quadro; quindi il valore complessivo del cespite, che ha un estensione lorda di **114,95 mq** (non aggiungo i **50,47 mq** di superficie soppalcata in quanto i valori delle altezze li rendono non abitabili) e **mq 2** di balconcino, è:

1.300,00 €/mq x 114,95 mq = € 149.435,00

Le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie (pertinenze, etc.), quindi per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale con opportuni coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I coefficienti di ragguaglio adottati vengono qui di seguito riportati:

per i balconi, terrazzi e similari fino i 25,00 mq 0,30

1.300 €/mq x (2x 0,30) = € 780,00

quindi:

€ 149.435,00 + € 780,00 = € 150.215,00

Quindi il valore definitivo del cespite è di:

€ 150.215,00

(euro centocinquantamiladuecentoquindici//00)

Quesito n. 18

L'immobile non presenta i casi specificati in tale quesito.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per l'immobile pignorato:

Ubicazione: Comune di Torre Annunziata, via Mauro Morrone, 9.

Dati catastali: Comune Censuario del N.C.E.U del comune di Torre Annunziata;. particella 93 sub 16 del foglio 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 217,30.

Confini: confinante con via Mauro Morrone, con [redacted], o suoi aventi causa, e con corridoio di accesso, salvo altri e più aggiornati confini

Descrizione e consistenza: Il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione ed è in muratura portante con solai a volta. L'appartamento ha un estensione lorda di **114,95 mq** a cui bisogna aggiungere **50,47 mq** di superficie soppalcata e **mq 2** di balconcino.
All'immobile si accede attraverso una rampa scale che poi immette su una terrazzino di proprietà comune che collega più appartamenti compreso quello pignorato. L'ingresso dell'appartamento immette nel vano cucina la quale è collegata agli altri due vani i quali si presentano soppalcati. Inoltre, Vi sono due piccoli WC. Il prospetto su via Mauro Morrone presenta un piccolo balconcino. L'unità abitativa ha una altezza complessiva di circa 4,80 m, i soppalchi hanno un'altezza diversificata il primo a cui si accede attraverso una piccola scala a chiocciola ha una altezza utile di 2,20 m il secondo soppalco a cui si accede attraverso una scala in muratura ha un'altezza pari a 2,30 m discretamente illuminato e in buono stato di conservazione.

Provenienza: atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248, con il quale [redacted] nata a [redacted] il [redacted], vendette a [redacted], nata a [redacted] il [redacted] la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente con foglio 2, p.lla 93, sub 16 . Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 23/07/1993, Repertorio n. 103987 raccolta n.15244, trascritto in Napoli 2 il 2/8/1993 ai nn.26399/20686 con il quale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] vendettero a [redacted], nata a [redacted] il [redacted], il seguente immobile sito in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone, 9 – appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, tra i quali un terrazzino ad uso verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scala e si immette sul tratto di corridoio antistante detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nel suo insieme con via Mauro Morrone, con beni ora o già [redacted], con beni ora o già [redacted] e con corridoio di accesso, salvo più aggiornati confini. Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 13/03/1976, Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327, trascritto in Napoli 2 il 6 aprile 1976 ai nn.7500/6485 con il quale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted]

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] vendettero al Sig. [redacted] nato a [redacted] il piccolo appartamento di sua proprietà sito al primo piano del fabbricato in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone n. 13, composto di due stanze delle quali una suddivisa in quattro piccolissimi vani, ciascuno della superficie complessiva non maggiore di nove metri quadri, nonché di cucinetta e terrazzina ad uso di verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scalea e si immette sul tratto di corridoio antistante a detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nei vari lati con via Mauro Marrone, beni [redacted] e beni [redacted] e corridoio di accesso. Nel N.C.E.U. alla partita 5659 foglio 2 particella 93 sub 16, in via [redacted] n. 9, piano primo; cat A/2, classe 3, vani 4,5 con R.C. di Lire 1998.

Conformità alla normativa urbanistica: Il bene pignorato è stato costruito antecedente all'1 settembre 1967 come espressamente dichiarato dalla proprietaria Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] nell'atto di Compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248.
Si ribadisce la problematica dei due soppalchi e della cucina che hanno determinato una variazione del cespite originario e che sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo ne è stata richieste una sanatoria.

Prezzo: € 150.215,00 (euro centocinquantamiladuecentoquindici//00)

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione allegando la seguente documentazione:

ALLEGATO N.1 - (Copia del modulo contenente le verifiche della documentazione in atti)
ALLEGATO N. 2 - (Certificazione notarile – ex L. 2/08/1198 n. 302 e succ. mod. ed integ.)
ALLEGATO N. 3 (Visure Ipotecarie Aggiornate)
ALLEGATO N. 4 (Atti di Compravendita Notaio [redacted], Compravendita Notaio [redacted] del 23/07/1993 e Compravendita Notaio [redacted] del 13/03/1976)
ALLEGATO N. 5 (Visura storica e VAX catasto Fabbricato e Terreni Comune Torre Annunziata)
ALLEGATO N. 6 (Planimetria Catastale)
ALLEGATO N. 7-01 (PIANTA RILIEVO APPARTAMENTO)
ALLEGATO N. 7-02 (PIANTA RILIEVO SOPPALCHI)
ALLEGATO N. 8 (Atto di Pignoramento)
ALLEGATO N. 09 (Verbali di sopralluogo)
ALLEGATO N. 10 (Quotazioni – immobiliari dell'OMI)
ALLEGATO N 11 (Certificato di Matrimonio con Nota a Margine)
RICEVUTE DI AVVENUTA CONSEGNA COPIA CTU ALLE PARTI

Ovviamente, rimango a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Torre del Greco, li 28 maggio 2015.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano De Felice

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA

Oggetto: Procedimento di Espropriazione Immobiliare forzata n° 88/2011 R.G.E.

promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CHIARIMENTI

PREMESSA

Con Verbale dell'udienza del 16 luglio 2015 il sig. G. E. dott.ssa Anna Maria Diana, ha rilevato che il sottoscritto ing. Stefano De Felice, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli e Provincia al n° 17474, non ha quantificato e decurtato dal prezzo base i costi per la demolizione dei manufatti non assentibili indicati in perizia (soppalchi).

Pertanto, dispone che l'esperto depositi l'integrazione richiesta entro il 22/02/2016.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

ACCERTAMENTI

Come riportato nel Quesito n.3 della Relazione di Consulenza il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione ed è in muratura portante con solai a volta.
Tale manufatto è ubicato al centro di Torre Annunziata dove riscontriamo le abitazioni storiche caratteristiche della zona ed alcuni edifici multi piano costruiti alla fine degli anni '60.
L'appartamento ha un estensione lorda di **114,95 mq** a cui bisogna aggiungere **50,47 mq** di superficie soppalcata.

Per dare risposta alla richiesta del GE ho provveduto ad eseguire un Computo Metrico Estimativo utilizzando il Prezzario OO.PP. della Regione Campania per la demolizione e lo smaltimento a discarica delle strutture soppalcate.

Il CME che ho eseguito ha evidenziato che il costo complessivo delle operazioni necessarie è di € 2.081,11.

A questo punto riporto il quesito n. 17 rivisto alla luce della richiesta del GE dott.ssa Anna Maria Diana.

Quesito n. 17

Il criterio di stima, con il quale viene determinato il prezzo base per la vendita dell'immobile pignorato, è quello del più probabile valore di mercato. Tale criterio è elaborato attraverso il metodo sintetico-comparativo e come parametro di confronto si utilizza l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica del bene, nonché le sue caratteristiche intrinseche. La ricerca di informazioni di compravendita relativi ad immobili altamente comparabili con il bene oggetto di stima è stata condotta presso le piazze di mercato del comune di Torre del Greco e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI - Agenzia del Territorio (vedi Allegato 10) ed in seguito a tale raccolta di dati, è emerso che:

Il valore di mercato del bene suddetto è di **€ 1.300,00** a metro quadro; quindi il valore complessivo del cespite, che ha un estensione lorda di **114,95 mq** (non aggiungo i **50,47 mq** di superficie soppalcata in quanto i valori delle altezze li rendono non abitabili) e **mq 2** di balconcino, è:

1.300,00 €/mq x 114,95 mq = € 149.435,00

Le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie (pertinenze, etc.), quindi per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale con opportuni coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I coefficienti di ragguaglio adottati vengono qui di seguito riportati:

per i balconi, terrazzi e similari fino i 25,00 mq 0,30

1.300 €/mq x (2x 0,30) = € 780,00

quindi:

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

€ 149.435,00 + € 780,00 = € 150.215,00

A tale somma, come da ordinanza del GE, detraggo la somma calcolata per l'eliminazione delle strutture soppalcate come riportato nel CME allegato alla presente Relazione a Chiarimento (Allegato n. 1) che è pari ad € 3.284,80.

Precisamente al valore del bene si decurta la somma calcolata con il CME:

€ 150.215,00 - € 3.284,80 = 146.930,20

Quindi il valore definitivo del cespite è di:

€ 146.930,20 (euro centoquarantaseimilanovecentotrenta//20)

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per l'immobile pignorato:

Ubicazione: Comune di Torre Annunziata, via Mauro Morrone, 9.

Dati catastali: Comune Censuario del N.C.E.U del comune di Torre Annunziata;. particella 93 sub 16 del foglio 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 217,30.

Confini: confinante con via Mauro Morrone, con beni [redacted], o suoi aventi causa, e con corridoio di accesso, salvo altri e più aggiornati confini

Descrizione e consistenza: Il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione ed è in muratura portante con solai a volta. L'appartamento ha un estensione lorda di **114,95 mq** a cui bisogna aggiungere **50,47 mq** di superficie soppalcata e **mq 2** di balconcino.
All'immobile si accede attraverso una rampa scale che poi immette su una terrazzino di proprietà comune che collega più appartamenti compreso quello pignorato. L'ingresso dell'appartamento immette nel vano cucina la quale è collegata agli altri due vani i quali si presentano soppalcati. Inoltre, Vi sono due piccoli WC. Il prospetto su via Mauro Morrone presenta un piccolo balconcino. L'unità abitativa ha una altezza complessiva di circa 4,80 m, i soppalchi hanno un'altezza diversificata il primo a cui si accede attraverso una piccola scala a chiocciola ha una altezza utile di 2,20 m il secondo soppalco a cui si accede attraverso una scala in muratura ha un'altezza pari a 2,30 m discretamente illuminato e in buono stato di conservazione.

Provenienza: atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248, con il quale [redacted], nata a [redacted] il [redacted], vendette a [redacted], nata a [redacted] il [redacted], la piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente con foglio 2, p.lla 93, sub 16 . Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 23/07/1993, Repertorio n. 103987 raccolta n.15244, trascritto in Napoli 2 il 2/8/1993 ai nn.26399/20686 con il quale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] vendettero a [redacted], nata a [redacted] il [redacted], il seguente immobile sito in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone, 9 – appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, ubicato al primo piano, composto di due vani ed accessori, tra i quali un terrazzino ad uso verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scala e si immette sul tratto di corridoio antistante detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nel suo insieme con via Mauro Morrone, con beni ora o già [redacted], con beni ora o già [redacted] e con corridoio di accesso, salvo più aggiornati confini. Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata del 13/03/1976, Repertorio n. 49588 raccolta n. 4327, trascritto in Napoli 2 il 6 aprile 1976 ai nn.7500/6485 con il quale [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e [redacted]

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] vendettero al Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] il piccolo appartamento di sua proprietà sito al primo piano del fabbricato in Torre Annunziata alla via Mauro Morrone n. 13, composto di due stanze delle quali una suddivisa in quattro piccolissimi vani, ciascuno della superficie complessiva non maggiore di nove metri quadri, nonché di cucinetta e terrazzina ad uso di verandina, con accesso anche dalla seconda porta a destra per chi smonta dal rampante di scalea e si immette sul tratto di corridoio antistante a detto appartamento nei lati sud ed ovest; confinante nei vari lati con via Mauro Marrone, beni [redacted] e beni [redacted] e corridoio di accesso. Nel N.C.E.U. alla partita 5659 foglio 2 particella 93 sub 16, in via Mauro Morrone n. 9, piano primo; cat A/2, classe 3, vani 4,5 con R.C. di Lire 1998.

Conformità alla normativa urbanistica: Il bene pignorato è stato costruito antecedente all'1 settembre 1967 come espressamente dichiarato dalla proprietaria Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] nell'atto di Compravendita ricevuto dal Notaio [redacted] di Torre Annunziata in data 28/07/2006, Repertorio n. 33483 raccolta 13192, trascritto in Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn. 61684/31248.
Si ribadisce la problematica dei due soppalchi e della cucina che hanno determinato una variazione del cespite originario e che sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo ne è stata richieste una sanatoria.

Prezzo: € 146.930,20 (euro centoquarantaseimilanovecentotrenta//20)

Tale prezzo è depurato dei costi della demolizione dei soppalchi.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione a chiarimento allegando la seguente documentazione:

ALLEGATO N.1 - (Computo Metrico Estimativo – costi per eliminazione soppalchi)

Ovviamente, rimango a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Torre del Greco, li 02 novembre 2015.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefano De Felice

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

Allegato n.1
(Computo Metrico Estimativo – costi per eliminazione soppalchi)

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

04 P

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA ANNA MARIA DIANA

Oggetto: Procedimento di Espropriazione Immobiliare forzata n° 88/2011 R.G.E.

promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 06/04/2017, emessa dal sig. G. E. dott.ssa Anna Maria Diana, il sottoscritto ing. Stefano De Felice, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri di Napoli e Provincia al n° 17474, è stato chiamato a chiarire i seguenti punti:

1. Nella perizia (pp. 8,9,12) si legge che: non v'è più la presenza di un terrazzino ad uso veranda descritto negli atti di provenienza e *"probabilmente inglobato nella zona cucina"*; che lo stesso è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo né richiesta di sanatoria; che *"non esiste alcun riferimento certo ... in relazione all'aumento di volumetria eseguito"*. Orbene, a parere della sottoscritta, l'esperto stimatore dovrebbe riferire se l'abuso è sanabile o meno, computando almeno in via approssimativa i relativi costi per la sanatoria o la remissione in pristino, scomputandoli dal presso di stima.

2. Nella medesima perizia (p. 9) si legge che l'immobile è stato costruito ante 1967 *"come dichiarato dalla sig.ra [redacted]"*. A parere della sottoscritta l'esperto dovrebbe verificare, a prescindere da tale dichiarazione, l'epoca di costruzione dell'immobile – onde valutare l'occorrenza di titoli edilizi.

3. Ove On.Le Giudicante accolga i rilievi di cui sopra, all'esito del riscontro da parte dell'esperto stimatore, l'ordinanza di delega andrà rettificata con l'indicazione del nuovo prezzo di stima, del riferimento alla condizione edilizia della cucina e dell'epoca di costruzione dello stabile

4. Nella descrizione dell'immobile andrebbe inserita anche la presenza di un piccolo locale adibito a cabina armadio (cfr. piantina stato luoghi)

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

5. Andrebbero indicati gli identificativi catastali delle proprietà aliene confinanti

6. Alle pp. 9,10 della perizia si legge che "*all'atto degli accessi ... erano in corso lavori di manutenzione straordinaria internamente e non esternamente*" e "*l'esecutato ha dichiarato ... che non sono in corso lavori di manutenzione straordinaria...*". L'esperto dovrebbe chiarire se sono in corso e, in caso affermativo, in cosa consistano i detti lavori di manutenzione.

7. Le ispezioni ipotecarie sono state espletate esclusivamente con riferimento al bene. A parere della scrivente le stesse vanno effettuate anche sul nominativo dell'esecutato e di tutti i danti causa.

RISPOSTE AI QUESITI di CHIARIMENTO

1) Come dichiarato al quesito n.11 della Relazione di Stima che di seguito si riporta:

" Per il terrazzino ad uso verandina la cosa è più complessa in quanto oltre a non aver trovato alcun titolo abilitativo non esiste alcun riferimento certo ed inequivocabile in relazione all'aumento di volumetria eseguita. Infatti, non sono descritte ne riportate su nessun atto ufficiale le misure originarie del terrazzino ad uso verandina.....

Non ci sono elementi sufficienti e inequivocabili che permettano di individuare la sanabilità o meno delle modifiche descritte secondo quanto previsto dall'art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Tali affermazioni sono state da me esposte nella relazione di consulenza in quanto non vi è possibilità di evincere una data certa in cui sono state eseguite le modifiche al terrazzino ad uso verandina.
Pertanto, alla luce di quanto esposto non è possibile quantificare i relativi costi per la sanatoria o la remissione in pristino.

2) Come riportato nel Quesito n.3 della Relazione di Consulenza il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione, il quale è in muratura portante con solai a volta. Tale manufatto è ubicato al centro di Torre Annunziata dove riscontriamo le abitazioni storiche caratteristiche della zona ed alcuni edifici multi piano costruiti negli anni '60.

Quindi, il sottoscritto ha ribadito più volte che l'immobile è antecedente al 1967 ed ha sempre tenuto conto dell'età costruttiva dell'immobile oggetto di stima nel relazionare sulla storia urbanistica dello stesso.

3) La risposta al presente quesito è assorbita dal quesito n.1

4) Di seguito si riporta descrizione stato dei luoghi dell'immobile pignorato:

Descrizione e consistenza: Il bene è ubicato al piano primo di un palazzetto di antica costruzione ed è in muratura portante con solai a volta. L'appartamento ha un estensione lorda di **114,95 mq** a cui bisogna aggiungere **50,47 mq** di superficie soppalcata e **mq 2** di balconcino.

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782

All'immobile si accede attraverso una rampa scale che poi immette su una terrazzino di proprietà comune che collega più appartamenti compreso quello pignorato. L'ingresso dell'appartamento immette nel vano cucina la quale è collegata agli altri due vani i quali si presentano soppalcati.
Inoltre, Vi sono due piccoli WC e una piccola cabina armadio. Il prospetto su via Mauro Morrone presenta un piccolo balconcino.
L'unità abitativa ha una altezza complessiva di circa 4,80 m, i soppalchi hanno un'altezza diversificata il primo a cui si accede attraverso una piccola scala a chiocciola ha una altezza utile di 2,20 m il secondo soppalco a cui si accede attraverso una scala in muratura ha un'altezza pari a 2,30 m discretamente illuminato e in buono stato di conservazione.

5) I confini sono così definiti:

il bene confina con via Morrone, aliene proprietà per altri due lati e corridoio di accesso.

6) Chiarisco meglio quanto affermato al quesito n. 16:

All'atto degli accessi peritali erano in corso lavori di Manutenzione su alcune tubazioni di scarico all'interno del fabbricato. Inoltre, ribadisco che come verbalizzato non esisteva condominio costituito e non erano presenti pendenze relative a lavori straordinari (vedi Verbale di Accesso allegato alla Relazione di Stima).

7) Si allegano ispezioni ipotecarie nominative sull'esecutato ([redacted]) e su tutti i danti causa (vedi Allegati).

Torre del Greco, 21 aprile 2017

Firmato Da: DE FELICE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c7b5a0a3dc61294cb0f37314b380782