

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA CIVILE - ESPROPRIAZIONI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 874/2005 promossa da
CAPITALIA SERVICE JV SRL contro [REDACTED]
TRIBUNALE NAPOLI RGE 874/2005 Dott. Iacone

Per l'immobile, oggetto della la procedura RGE 874/2005 Dott. Iacone promossa da CAPITALIA
SERVICE JV SRL contro [REDACTED] come richiesto, si indica quanto segue :

L'immobile ricadente nella procedura in oggetto è ubicato in Napoli, in Via G. Antonio Campano n°
79(ex 65, catastalmente 63, come riportato nell'allegato atto notarile(ALL G), in una zona periferica
della città(Chiaiano).

L'immobile periziato, è sito al piano terra della palazzina di tre piani fuori terra, in cui ricade, a sinistra
del corridoio di accesso, ed è confinante per tre lati con cortile del fabbricato, e con un lato, con locale
di proprietà [REDACTED]

Il cespite, è composto da quattro vani ed accessori, con una superficie commerciale di 150 mq,
nell'abitazione non vi sono balconi, ma solo finestre.

L'appartamento in oggetto, senza caratteristiche di lusso, in medio stato conservativo interno, è dotato
di servizi igienici, con sanitari di tipo comune, di impianto di riscaldamento autonomo, la
pavimentazione dell'intero immobile ed il rivestimento del W.C. e della zona cucina sono in piastrelle di
ceramica, le porte sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio.

Per quanto riguarda i dati catastali, dall'ultima visura effettuata, risultano essere:

N 1, SEZ. SCA, Foglio 3, Particella 558, Sub 15, Zona Cens.3, Categoria A/2, Classe 4,
Consistenza 6 vani, Rendita € 681,72, Indirizzo: Via G. Antonio Campano 63, piano T, in ditta
[REDACTED]

L'immobile in oggetto, si appartiene a [REDACTED] in virtù di acquisto dalla sig. ra [REDACTED]
[REDACTED] giusta atto per Notar Francesco Dente del 24 settembre 2003.

Inoltre si riportano le seguenti formalità:

- Trascrizione ai nn. 3916/3061 del 19/02/1986, di pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED] gravante sul suolo in Napoli, frazione Chiaiano loc.
Masseria Coppa di are 10.56;
- Iscrizione di ai nn. 19288/2949 del 12/11/1996, per ipoteca a favore di Credito Italiano S.P.A., ●
[REDACTED]
- Trascrizione ai nn.18164/11732 del 22/07/2003, di pignoramento a favore della UNICREDIT
BANCA S.p.A., con sede in Genova, e contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto;
- Iscrizione ai nn. 26758/6279 del 07/11/2003, di ipoteca volontaria a favore di BANCA DI ROMA
S.P.A., con sede in Roma, e contro [REDACTED] a garanzia di mutuo concesso con atto
notaio Francesco Dente in data 05/11/2003;
- Trascrizione ai nn. 26946/13140 del 20/07/2005, di pignoramento immobiliare a favore della
Capitalia Service J.V. Srl, con sede in Roma, e contro [REDACTED] e gravante sull'
immobile in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Donatella De Luca



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA CIVILE - ESPROPRIAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 874/2005 promossa da
CAPITALIA SERVICE JV SRL contro [REDACTED]

TRIBUNALE NAPOLI RGE 874/2005 Dott. Iascone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Donatella De Luca, iscritta all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia al N°7076, è stata nominata consulente tecnico d'ufficio con l'ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione G.E. Dott. IASCONI, della QUINTA SEZIONE CIVILE - ESECUCIONI IMMOBILIARI del Tribunale di Napoli, per la procedura R.G.E. N. 874/2005 promossa da CAPITALIA SERVICE JV SRL contro [REDACTED]

MANDATO: "L'anno 2007 il giorno 30 del mese di Gennaio all'udienza tenuta dal G.E. Dott. IASCONI per la procedura R.G.E. N. 874/2005 promossa da CAPITALIA SERVICE JV SRL contro [REDACTED] è presente l'Arch. Donatella De Luca nominata C.T.U. che presta il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatele.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto l'art. 173 bis disp att. C.p.c., affida all'esperto, il seguente incarico :

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; 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 mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 3) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non risultasse dalla documentazione in atti);
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della legge n. 47/85 (e successive modifiche);

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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 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 legge 3 giugno 1940, n 1078;

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;

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

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;

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.

Infine, inoltre, che l'esperto:

fornisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo completa, schematica e distinta risposta(anche negativa) ai singoli quesiti;

inoltre, a mezzo 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 o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) intervenga all'udienza fissata ex. art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico
 - d) depositi almeno, dieci giorni prima dell'udienza fissata ex. art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
 - e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazzi,giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
 - f) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - g) segnali tempestivamente al custode(o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto uno, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in Tribunale, la sottoscritta Arch. Donatella De Luca, ha proceduto allo studio preliminare della documentazione d'ufficio, ed eseguito le prime indagini presso gli uffici pubblici, inoltre ha inviato le comunicazioni, tramite raccomandata, per effettuare l'accesso all'immobile, regolarmente avvenuto il giorno 17/05/2007 alle ore 11:30, come fissato, in presenza dell'Avv. [REDACTED], per il debitore [REDACTED] nel corso del quale si è eseguito un rilievo metrico dell'appartamento e un dettagliato rilievo fotografico(ALL B) dei luoghi, verbalizzato quanto effettuato, si è concluso il sopralluogo.

Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto), è stata richiesta la visura dei dati catastali (ALL A) e copia della planimetria (ALL C) dell'immobile in oggetto. Al Comune di Napoli, presso gli uffici della Direzione Centrale VI, progetto condono edilizio, sono state effettuate ricerche in merito ad eventuali richieste di condono, inoltre si è preso visione degli strumenti urbanistici depositati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Napoli, in merito alla particella interessata, altre indagini sono state effettuate presso Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare, presso gli uffici della Direzione Centrale VI, Servizio Edilizia Privata, in merito al rilascio del certificato di agibilità, ed all'ufficio vincoli della Soprintendenza per i Beni ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia, è stato richiesto se l'immobile risulti sottoposto a vincoli.

La valutazione del valore dell'immobile oggetto della presente c.t.u., ha concluso le operazioni legate al mandato.

Effettuate le ricerche e tutto quanto necessario per il compimento dell'incarico affidatomi, si relaziona quanto richiesto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° QUESITO

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. (l'estratto del catasto e i 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 od inidonei;

A seguito delle verifiche effettuate, la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., sostituita da relazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta completa.

2° QUESITO

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, dando prova, in mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Sulla base dei documenti in atti si predispongono il seguente elenco:

- Trascrizione ai nn. 3916/3061 del 19/02/1986, di pignoramento immobiliare a favore di [redacted] e contro [redacted] gravante sul suolo in Napoli, frazione Chiaiano loc. Masseria Coppa di are 10.56;
- Iscrizione di ai nn. 19288/2949 del 12/11/1996, per ipoteca a favore di Credito Italiano S.P.A., e contro [redacted];
- Trascrizione ai nn. 18164/11732 del 22/07/2003, di pignoramento a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A., con sede in Genova, e contro [redacted] gravante sull'immobile in oggetto;
- Iscrizione ai nn. 26758/6279 del 07/11/2003, di ipoteca volontaria a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, e contro [redacted] a garanzia di mutuo concesso con atto notaio Francesco Dente in data 05/11/2003;
- Trascrizione ai nn. 26946/13140 del 20/07/2005, di pignoramento immobiliare a favore della Capitalia Service J.V. Srl, con sede in Roma, e contro [redacted] e gravante sull'immobile in oggetto.

3° QUESITO

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non risultasse dalla documentazione in atti)

Il titolo d'acquisto, stipulato in data 24/09/2003, è stato acquisito presso lo studio del Notaio Francesco Dente (ALL G).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4° QUESITO

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

L'immobile ricadente nella procedura in oggetto è ubicato in Napoli, in Via G. Antonio Campano n° 79 (ex 65, catastalmente 63, come riportato nell'allegato atto notarile (ALL G), in una zona periferica della città (Chiaiano).

L'immobile periziato, è sito al piano terra della palazzina di tre piani fuori terra, in cui ricade, a sinistra del corridoio di accesso, ed è confinante per tre lati con cortile del fabbricato, e con un lato, con locale di proprietà [REDACTED]

Il cespite, è composto da quattro vani ed accessori, con una superficie commerciale di 150 mq, nell'abitazione non vi sono balconi, ma solo finestre.

Entrando nell'abitazione, vi è un ampio ingresso/soggiorno, separato dalla cucina da una parete, proseguendo c'è un bagno, un corridoio, lungo cui sono disposte due camere da letto, ed una camera da pranzo da cui si accede ad un secondo bagno, inoltre lungo la parete del soggiorno, localizzata a destra, entrando nell'abitazione, è stata realizzata una porta, che collega l'immobile in oggetto, con l'adiacente locale confinante, che alla data di sopralluogo è di proprietà [REDACTED]

L'appartamento in oggetto, senza caratteristiche di lusso, in medio stato conservativo interno, è dotato di servizi igienici, con sanitari di tipo comune, di impianto di riscaldamento autonomo, la pavimentazione dell'intero immobile ed il rivestimento del W.C. e della zona cucina sono in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Le misure adottate per la presente stima sono state ricavate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo, e confrontate con le misure riportate sulla planimetria catastale a disposizione (ALL C)

Per un totale di 150 mq di abitazione.

Per quanto riguarda i dati catastali, dall'ultima visura effettuata, risultano essere:

N 1, SEZ. SCA, Foglio 3, Particella 558, Sub 15, Zona Cens.3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 681,72, Indirizzo: Via G. Antonio Campano 63, piano T, in ditta [REDACTED]

5° QUESITO

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;

Non è stato necessario eseguire variazioni catastali, in quanto l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata.

6° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Da visura espletata, presso il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica del Comune di Napoli, si evince che l'immobile relativo alla procedura in oggetto, ricade in Zona B AGGLOMERATI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE - sottozona Bb (art.31-33) del P.R.G. di Napoli, approvato con D.P.G.R.C. n°323 del 11/06/2004, in merito ai Vincoli Geomorfologici- Norme sismiche e di difesa del suolo (Art. 24), ricade in AREA STABILE, in zona NON sottoposta a VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI di cui legge n°42 del 22/01/2004 (data vincolo Decreto 25/10/1957).

7° QUESITO

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 combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della legge n. 47/85 (e successive modifiche);

In merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, del bene in oggetto, dalle indagini svolte, e dalle ricerche effettuate, presso gli uffici della Direzione Centrale VI, progetto condono edilizio, del Comune di Napoli risulta presentata una richiesta di condono edilizio, con protocollo dell'ufficio condono edilizio n° 17583, del 10 luglio 1995, ai sensi della legge 724/1994, intestata alla sig.ra [REDACTED] precedente proprietaria del bene in oggetto, [REDACTED] a cui si è ottenuta copia (ALL F), inoltre nel titolo di acquisto in favore del debitore (ALL G), viene riportata la domanda di concessione in sanatoria, con protocollo n°50068 del 07 aprile 1995, corrispondente alla data di presentazione della stessa al protocollo generale del Comune di Napoli.

Da quanto appreso, presso gli stessi uffici della Direzione Centrale VI, la suddetta istruttoria è ancora in atto, non ha ancora ottenuto definizione, non risulta completa, ed agli atti risulta allegato solo il pagamento di un bollettino di € 2.000.000 a titolo di oblazione, mentre nel titolo d'acquisto in favore del debitore (ALL G), si dichiara versata l'intera somma dovuta come oblazione, allegando un bollettino di € 7500,00, pagato in data 24/09/2003, a nome di [REDACTED] inoltre si dichiara versata l'intera somma dovuta per il pagamento degli oneri di concessione pari ad € 4.500,00.

Come già sopraccitato, la ricevuta di pagamento di tali bollettini, non risulta allegata alla istruttoria in atti presso gli stessi uffici della Direzione Centrale VI, e da quanto appreso in pratica, può essere volturata, e continuata dall'aggiudicatario del bene ricadente nella procedura esecutiva, inoltre, da verifiche effettuate dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Napoli, non risultano, rilasciati certificati di agibilità (ALL F).

8° QUESITO

indichi se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;

considerate le dimensioni, e la conformazione del bene pignorato, la vendita può avvenire in un unico lotto.

9° QUESITO

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 indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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 legge 3 giugno 1940, n 1078; il bene immobile relativo alla procedura in oggetto, è pignorato per intero.

10° QUESITO

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;

Attualmente il bene immobile è occupato dal sig.re [REDACTED] e la propria famiglia.

11° QUESITO

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

Il bene immobile relativo alla procedura in oggetto, non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito.

12° QUESITO

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;

Dalle indagini effettuate, presso l'Ufficio vincoli della Soprintendenza per i Beni ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia, dove è stato richiesto se l'immobile risulti sottoposto a vincoli, si evince che l'immobile non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs del 22.01.04, n°42, Parte Terza, ivi comprese le aree di cui alla legge 11.6.1922, n° 778. E che non sono stati emanati provvedimenti ministeriali ai sensi del D.Lgs 22 del 22.01.04, n°42, Parte Terza.

13° QUESITO

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.

VALUTAZIONE FINALE

Considerando una media tra le due stime, si ottiene la seguente valutazione finale:
 $315000,00 \text{ €} + 272000,00 \text{ €} / 2 = 293500,00 \text{ €}$

VALUTAZIONE FINALE = $(V' + V'')/2 = (315000,00 \text{ €} + 272000,00 \text{ €})/2 = \text{€ } 293500,00$,
che arrotondando per eccesso si ottiene € 294000,00.

ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami
e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente:

- A. Visura catastale
- B. Rilievo fotografico
- C. Planimetria catastale
- D. Planimetria attuale
- E. Mappa censuaria
- F. Documentazione ufficio edilizia e Certificazione relativa alla dichiarazione di agibilità
- G. Titolo d'acquisto in favore del debitore
- H. Istanze presentate presso gli uffici pubblici
- I. Verbale di sopralluogo

Napoli, 22/09/09

Il GIUR.
Dott. Arch. Donatella De Luca

