

TRIBUNALE DI NAPOLI

5° SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI

G.E. DOTT. POSTERARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

INTEGRAZIONE

Consulenza tecnica d'ufficio nella controversia tra:

Attore: M.P.S. MERSCHANT s.p.a.

Convenuti: [

PROCEDURA N. 256/04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITO IN CANCELLERIA
Oggi 21 FEB. 2008
IL CANCELLIERE

DATA

FEBBRAIO 2008

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELATORE:

Il C.T.U. Geom Pasquale Buono

studio in Barano d'Ischia alla via Croce n. 29 Tel. Uff. 081/990207 Cell. 338/4363140

TRIBUNALE DI NAPOLI

V° sezione espropri

G.E. Dott. POSTERARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Cap. 1° INTRODUZIONE

Con ordinanza del 10.07.2007 l'ecc.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Posteraro della 5° sezione civile espropriazioni del tribunale di Napoli, conferiva a me sottoscritto Geom. Pasquale Francesco Buono, l'incarico di espletare la consulenza tecnica di ufficio relativa alla controversia tra la M.P.S. MERCHANT S.P.A. ed i sig. _____ n. 256/2004, conferendomi il seguente mandato ad integrazione della già depositata relazione di consulenza:

proceda al controllo ed alla completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, segnalando a immediatamente a questo G.E. la documentazione mancante o inidonea.

Provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

1. alla identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. proceda ad una sommaria descrizione del bene;
3. descriva lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa.
7. Specifici inoltre se i predetti abusi sono condonabili e relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono edilizio nonché gli estremi predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Proceda, previo specifica autorizzazione di questo G.E., all'accatastamento qualora l'immobile sia privo di dati catastali ovvero siano indicati solo i dati del suolo su cui la costruzione risulta edificata ovvero sia necessario procedere ad un frazionamento. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni;

Del detto mandato io sottoscritto Geom. Prendevo conoscenza nel corso dell'udienza di trattazione tenuta in data 10.07.2007, durante la quale prestavo il giuramento di rito, riservandomi di avvisare le parti a mezzo raccomandata, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi.

Prima di procedere al sopralluogo espletavo tutte le ricerche catastali, comunali e valutarie, relativamente agli immobili oggetto del mandato.



soppalco e piano seminterrato, il piano terra è adibito a esposizione e vendita mentre il soppalco ed il piano seminterrato sono adibiti a deposito, anch'esso gestito in proprio dai

3) Appartamento in Napoli alla via Cimarosa n. 84, piano primo composto da tre vani ed accessori, in buono stato di manutenzione e ben rifinito, abitato direttamente dal sig.

4) Appartamento in Napoli alla via Cimarosa n. 50 piano primo composto da due vani ed accessori, condotto in fitto dal sig. per € 900,00 mensili

5) appartamento in Napoli alla via Semola n. 114 piano quinto interno 17 composto da ingresso, soggiorno, cucina camera da letto e w.c. con balcone a livello condotto in fitto alla sig.ra per € 750,00 mensili.

6) Immobile alla via Serra Gennaro al Vomero n. 6, suddiviso in tre unità immobiliari, una per ogni piano così distribuite: unità al piano terra o rialzato due vani ed accessori, condotta in fitto dal sig. per € 413,00 mensili.

Unità al primo piano composta da quattro vani ed accessori, condotta in fitto dalla sig.ra per € 620,00 mensili.

Per queste due unità immobiliari i contratti di fitto sono di vecchia data e quindi soggetti al blocco dei fitti.

Unità al secondo piano anch'essa costituita da quattro vani ed accessori, è libera e nella disponibilità dei

7) Immobili siti in Castelvolturno località Pineta Grande Parco quaranta.

Unità immobiliare al piano terra interno 2, composta da due vani ed accessori con annesso giardino facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, in buono stato di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliare al piano secondo interno 9, di un fabbricato di maggiori dimensioni composto da tre vani ed accessori con balconi al lato nord ed est, in buono stato di manutenzione e conservazione,

unità immobiliare al piano secondo interno 10, composta da tre stanze cucina doppio servizio e disimpegno con balconi ai tre lati, in buono stato di manutenzione e conservazione.

8) Villetta a Schiera sita sempre in Castelvolturno al viale Vittoria n. 11 disposta su due livelli di circa mq 100 ciascuno con annesso cortile, così suddivisa: al piano terra, ingresso soggiorno con cucina e w.c. scala di accesso al primo piano e garage, mentre al piano superiore vi sono tre camere da letto con w.c. disimpegno e balcone al lato ovest ed est, sono tutti liberi e nella disponibilità c.

Riferimenti catastali

I manufatti oggetto della presente relazione risultano rispettivamente individuati in catasto, Immobile descritto al n. 1 Locale commerciale al Centro Direzionale isola 6 è individuato in catasto con i seguenti dati:

foglio VIC/7	p.lla 192 sub 11	cat. C/1 cl 16 z.c. 8 P.T. ed amm.o	mq 86 RC.	€ 6.600,11
	p.lla 192 sub.142	cat C/2 cl 12 z.c. 8 p.s.f.	mq 31 RC.	€ 249,59
	p.lla 192 sub 137	cat C/2 cl 12 z.c. 8 p.s1	mq 24 R.C.	€ 228,07
	p.lla 192 sub 138	cat C/2 cl 12 z.c. 8 p. s1	mq 24 R.C.	€ 228,07

il piccolo disimpegno di mq 11 indicato con la particella n. 192 sub "C" non risulta nella banca dati dell'agenzia del territorio di Napoli.

Tali immobili catastalmente risultano ancora in ditta alla società [redacted] sede in [redacted] alla via [redacted] per ineseguita voltura

Immobile descritto al n. 2 Locale commerciale in via De Pretis è così individuato in catasto:

foglio POR/2 p.lla n. 335 sub 6 cat C/1 cl 13 p.T ed S1 mq 29 R.C. € 2.191,17 regolarmente interstato a [redacted]

p.lla n. 335 sub 18 cat C/1 cl 14 p.T ed S1 mq 38 R.C. € 3.340,24. ancora in
ditta a

per ineseguita voltura

Immobile descritto al n. 3 Appartamento in via Cimarosa n. 84 è così individuato in catasto
foglio AVV/15 p.lla n. 341 sub 50 z.c. 6 cat A/2 cl 6 vani 6 R.C. € 960,61 ancora in ditta a

nat per ineseguita voltura

Immobile descritto al n. 4 Appartamento in via Cimarosa n. 50 è così individuato in catasto,
foglio AVV/15 p.lla n. 336 sub 28 z.c. 6 cat A/4 cl 5 vani 4,5 r.c. € 418,33 ancora in ditta a

ineseguita voltura.

Immobile descritto al n. 5 appartamento in via Semmola n.114 è così individuato in catasto,
foglio AVV/ 5 p.lla n. 688 sub 27 z.c. 6 cat A/3 cl 4° vani 4 R.C. 599,09 ancora in ditta alla società

l con sede in

Immobile descritto al n. 6 fabbricato disposto su tre livelli alla via San Gennaro al Vomero n. 6
è così individuato in catasto,

il piano terra foglio AVV/15 p.lla 504 sub 2 z.c.6 cat A/3 cl 2 vani 3,5 R.C. € 379,60

il piano primo foglio AVV/15 p.lla 504 sub 3 z.c.6 cat A/2 cl 2 vani 5,5 R.C. € 454,48

il piano secondo foglio AVV/15 p.lla 504 sub 4 z.c.6 cat A/2 cl 2 vani 5,0 R.C. € 413,17

Immobile descritto al n. 7 tre unità immobiliari al parco quaranta in Castelvoturno, così
individuate in catasto,

Il piano terra interno 2 al foglio 40 p.lla 548 sub 2 cat A/4 cl 5 vani 3,5 R.C. € 162,68

Il piano secondo interno 9 al foglio 40 p.lla n. 548 sub 9 cat A/4 cl 4 vani 4 R.C. € 159,07

Il piano secondo interno 10 al foglio 40 p.lla n. 548 sub 10 cat A/4 cl 4 vani 5 R.C. € 198,84.

Immobile descritto al n. 8 villetta a schiera di due piani in Castelvoturno via Domitiana Km 31
Viale Vittoria n. 11 è così individuata in catasto,

prot. 2995 del 1982 piano terra e primo, agli atti catastali non risulta ancora censita, mancano le
planimetrie e la rendita catastale.

Confinanti: Per quanto attiene i confinanti dell'immobile sito al centro direzionale essi risultano essere: corridoio interno, deposito interno 20 e per due lati con corridoio condominiale da cui si accede.

L'immobile in via De Pretis confina con la stessa via De Pretis, via Guglielmo Melisurgo e cortile condominiale.

L'immobile di via Cimarosa n. 84 confina con via Cimarosa da dove si accede, via Bernini, e cortile comune.

L'immobile di via Cimarosa n. 50 non si conoscono i nominativi dei confinanti.

L'immobile di via Semola confina con viale privato, scala di accesso e beni verga.

L'immobile di via Serra Gennaro al Vomero confina con via S. Gennaro, beni coppola e beni Lo Monaco

Gli immobili siti in Castelvolturno Parco Quaranta, il piano terra interno 2 confina per due lati con giardino della stessa ditta, con scala condominiale ed appartamento interno tre.

L'appartamento interno 9 confina per due lati con beni del parco scala di accesso condominiale e interno 10.

L'appartamento interno 10 confina per tre lati con beni del parco, scala di accesso ed intreno 9

La villetta a schiera confina con viale Vittoria, viale di accesso al parco quaranta, beni l
beni ~ ~ o ~ ~ .

b) Ubicazione Gli immobili oggetto delle presenti considerazioni, quelli siti in Napoli, sono tutti ubicati in zona centrale, intensamente edificata quali Il centro Direzionale, la via De Pretis, il Vomero.

Quelli siti in Castelvolturno sono ubicati all'interno di un parco munito di cancello di ingresso posto in zona centrale, entrambi le zone si presentano ben servite dalle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi pubblici.

c) Conformità agli strumenti urbanistici

gli immobili siti al centro direzionale sono stati realizzati a seguito di concessioni edilizie n. 263 del 14.12.1988 e n. 199 del 30.07.1990 i restanti immobili risultano essere di vecchia fattura realizzati in epoca antecedente il 1967 e non risultano essere presentate presso il Comune di Napoli istanze di condono ai sensi della legge 47/85 e 724/94.

Per quanto attiene gli immobili siti in Castelvolturmo la parte mi dichiara che anch'essi sono di vecchia fattura e non sono oggetto di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94

d) Provenienza

Gli immobili ubicati al Centro direzionale sono pervenuti al sig. I compravendita dalla società con sede in per notaio Percuoco del 20.12.1990 trascritto a Napoli il 04.01.1991 ai nn. 416 e 356. ed atto per lo stesso notaio Percuoco del 15.02.1993 trascritto a Napoli il 18/02/93 ai nn. 2331 e 3248

Gli immobili ubicati alla via De Pretis sono pervenuti con atto per notaio Vittorio Margarita del 23/07/96 e trascritto a Napoli il giorno 26.07.1996 ai nn. 14556 e 9845. e successione giusta denuncia di successione trascritta a Napoli il 6.09.2000 ai nn. 23851 e 18965. Testamento pubblicato per notaio Mililotta il 12.07.1999 reg a Napoli il 26.07.1999

Gli immobili al Vomero sono pervenuti ai successione testamentaria della propria giusta denuncia di successione n. trascritta a Napoli il 6.09.2000 ai nn. 23851 e 18965. Testamento pubblicato per notaio Mililotta il 12.07.1999 reg a Napoli il 26.07.1999

Gli immobili siti in Castelvolturmo sono pervenuti a successione testamentaria della propria in data giusta denuncia di successione n. trascritta a Napoli il 6.09.2000 ai nn. 23851 e 18965. Testamento pubblicato per notaio Mililotta il 12.07.1999 reg a Napoli il 26.07.1999

Pregiudiziali

Oltre alle trascrizioni già presenti negli atti di causa fino alla data del 14 maggio 2004

Esistono le seguenti trascrizioni contro n. 1052 e 5565 del 04.03.2004 a favore di [redacted] co
sui beni siti al centro direzionale e beni in via De Pretis n. 109 (La presente nota si intende a
rettifica della nota n. 14704/3223 del 23.06.2004 a seguito di sentenza di condanna)

Trascrizione contro n. 1183/6076 del 09.03.2004 a favore di [redacted] sui beni siti in via
Semola n. 114; via Cimarosa n. 50; via Cimarosa n. 84.

Trascrizione contro n. 8491/32798 del 24.11.2004 a favore della GESTILINE sui beni di via
Semola n. 114; via Cimarosa n. 84; via San gennaro al Vomero n. 6 e via Cimarosa n. 50

Trascrizione contro n. 2206/5786 del 22.02.2005 a favore di CAPITALIA S.P.A. sui beni di via
Cimarosa n.84; via Cimarosa n. 50; via Semola n. 114; via San Gennaro al Vomero n. 6 piano terra,
piano primo e piano secondo; via De pretis n. 105; 107; 109; e tutti i beni al centro direzionale.

Cap. 3°. VALUTAZIONE

Per quanto attiene la valutazione si conferma quanto descritto nella relazione di consulenza

Sperando di aver ottemperato a quanto richiestomi dall'ufficio, nel dichiararmi disposto a
qualsiasi chiarimento qualora dovesse ravvisarsi la necessità, rassegno la presente relazione.

Barano d'Ischia 15.02.2008

IL C.T.U. GEOM.

PASQUALE BUONO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it