

TRIBUNALE DI NAPOLI

5^A Sezione Civile Reparto Esecuzione Immobiliare

Giudice dell'esecuzione: Dott. POSTERARO

Integrazione ed adeguamento (legge 80/05) della

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 09/05/2007 l'III G.E. dott. Posteraro riconvocava il sottoscritto Arch. Carlo Niglio, residente in Napoli alla via S. Giacomo dei capri, 125 ed iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli al n°4504, per l'udienza del 21/11/2006 nella:

PROCEDURA: n°191/04,
promossa da: Unicredit Banca
contro: Omissis + 2

per conferirgli il seguente

incarico:

“adeguare la già depositata relazione di ctu alla nuova normativa vigente (legge 80/05)”

Pertanto, in base alle indagini svolte ed ai rilievi eseguiti, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione integrativa:

A) Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto ctu, ha effettuato nuovi accertamenti presso L'Agencia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di NA2 e gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Melito di Napoli; ha inoltre incontrato l'amministratore del condominio per verificare le eventuali pendenze economiche del conduttore dell'immobile nei confronti del condominio.

Successivamente il sottoscritto si è recato nuovamente in loco per verificare se lo stato dei luoghi era modificato.

Quindi il sottoscritto ha redatto la presente relazione di aggiornamento verificando sia eventuali sopraggiunte formalità gravanti sull'immobile, lo stato attuale dell'immobile rispetto alla vigente normativa urbanistica comunale, le attuali visure catastali e soprattutto attualizzando la stima del valore di mercato del bene pignorato.

B) Breve riepilogo della redatta CTU: (Conclusioni)

LOTTO UNICO

INDIVIDUAZIONE: Ufficio situato nel Comune di Melito di Napoli alla Traversa Lettieri, 7 (ora denominata via Campania, 46) "Parco Gina" int. 75, Scala "B", 5° piano. Uscendo dall'ascensore è la seconda porta a sinistra (o la prima a destra salendo le scale). Confina con il ballatoio della scala "B", con l'appartamento int. 76 e su tre lati con aree condominiali.

Detto immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli al Foglio 4, Particella 460, Subalterno 168, categoria A/10, Classe 1ª, Vani 5,5, Rendita catastale €.1.107,80, intestato a: Omissis e omissis ognuno per ½ in regime di comunione dei beni.

LICEITA': fabbricato realizzato con concessione edilizia n°5/1994 del 17/05/1994 (prot. 2147) rilasciata alla stessa "MILPA"srl. dal Comune di Melito di Napoli, (trasformare di un opificio in complesso adibito ad attività commerciale, depositi e uffici;)

Fabbricato realizzato in difformità.

PROVENIENZA: L'immobile oggetto di pignoramento pervenne ai debitori esecutati, Omissis, per acquisto fatto dalla detta società "MILPA"srl con atto

per Notaio Giancarlo Iaccarino di Napoli del 05/10/2001, repertorio 3002, raccolta n°1697, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Napoli 2, il 09/10/2001 ai nn.36310/26989;

VALORE: €.**170.000,00** (centosettantamila/00 Euro)

C) Aggiornamento

Da tutti gli accertamenti eseguiti è emerso che:

CATASTO

- non vi sono variazioni della rendita catastale in quanto, come risulta dalla recente visura, non sono state apportate modifiche ai dati di classamento dell'immobile.

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NA2

- non vi sono trascrizioni successive a quelle già riportate agli atti di causa e di cui alla certificazione notarile del Notaio Giancarlo Laurini e cioè:

(ISCRIZIONI)

ipoteca volontaria del 09/10/200, reg.part.5786,reg.gen.36311 derivante da concessione a garanzia di mutuo;

*ipoteca legale del 26/03/2003, reg.part.2160, reg.gen.12734 derivante iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 (vedi annotazioni);

(ANNOTAZIONI)

*annotazione a iscrizione del 02/02/2004 reg.part.420, reg.gen.3792 derivante da cancellazione totale; rif. Iscrizione del 26/03/2003 reg.part.2160.

(TRASCRIZIONI)

Servitù di passaggio e di elettrodotto del 05/11/1997 reg.part.25876,

reg.gen.33632 a favore di ENEL spa.

Sentenza dichiarativa di fallimento del 18/03/2003 reg.part.8487,

reg.gen.11429 a favore della massa dei creditori del fallimento n°303/02

Gruppo Italia s.a.s.

Verbale di pignoramento immobili del 17/01/2004 reg.part.11612,

reg.gen.15877 a favore di Unicredit Banca s.p.a.

COMUNE DI MELITO DI NAPOLI (Uffici tecnici)

Come già riportato nella relazione di ctu, il fabbricato in cui è inserito l'immobile in oggetto è stato realizzato da:

società "Milpa - Meridionale Industria lavorazione Plastica Affini – srl, con **concessione edilizia n°11/72** rilasciata dal Comune di Melito di Napoli in data 03/07/1972, (concessione rilasciata per la realizzazione di un opificio industriale per la lavorazione delle materie plastiche).

In data 17/05/1994 (prot. 2147) fu rilasciata alla stessa "MILPA" dal Comune di Melito di Napoli, **la concessione edilizia n°5/1994** per trasformare il detto opificio in complesso adibito ad attività commerciale, depositi e uffici;

Il vigente PRG del Comune di Melito di Napoli è stato adottato il 04/05/1985 ed è in vigore dal 06/10/1987 con variante adottata in sede definitiva il 22/10/1993 con delibera esecutiva del Consiglio Comunale n°89;

a tutt'oggi non sono state apportate varianti a detto PRG che riguardino la zona in cui è inserito l'immobile in oggetto e che pertanto mantiene la stessa destinazione d'uso già indicata nella ctu: zona "D1" (Zona industriale esistente).

Da nuove indagini svolte presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Melito di Napoli è emerso che:

non risulta l'esistenza di pratiche di sanatoria per l'immobile in oggetto né intestate a Omissis;

non risulta l'esistenza di pratiche di sanatoria per l'immobile in oggetto intestate al dante causa di Omissis (società "MILPA"srl);

Esiste una pratica di sanatoria edilizia riguardante lo stesso fabbricato (Traversa Lettieri, 7) ma solo per i primi tre piani intestata a x del 21/10/1994 prot.13738 ai sensi della legge 724/94 per cambio di destinazione d'uso.

L'ufficio tecnico del Comune di Melito ha emesso un'ordinanza di demolizione (la n°4 del 29/05/2000) per le opere abusive realizzate dalla società "MILPA"srl contro la quale, il sig. x amministratore della MILPA srl ha presentato ricorso al TAR; Lo stesso TAR ha emesso la sentenza n°2507/2006 che dichiara infondato il ricorso.

Ovviamente per l'immobile in oggetto, realizzato in un corpo di fabbrica abusivo (in ampliamento rispetto alla concessione edilizia) e non incluso in alcuna sanatoria edilizia, non esistono certificati di agibilità e/o abitabilità.

CONDOMINIO

Su specifica richiesta effettuata prima verbalmente e poi formalmente all'amministratore del condominio "Parco Gina", rag. Paolo di Matteo (via Campania 38, Melito, NA) lo stesso comunicava al ctu, che alla data del 30/01/2008 la signora x , che allo stesso amministratore risulta ancora l'effettiva occupante dell'immobile, deve al condominio delle quote per complessivi €.968.96.

AGGIORNAMENTO della STIMA

Dall'analisi dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, dall'Istat e da altri organi di controllo dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare è

emerso che in due anni il valore commerciale degli immobili del settore terziario, nella zona in esame, è cresciuto per un valore prossimo al 5%.

Tale dato è stato quindi verificato e confermato da nuove ricerche effettuate in zona e presso le banche dati immobiliari delle principali Società di Compravendita Immobiliare.

Pertanto, poiché sono rimasti invariati tutti i fattori che hanno portato alla precedente stima, è corretto aggiornare il valore individuato nella relazione di CTU di €.170.000,00 incrementandolo del 5% e quindi stabilendo l'attuale Valore di mercato in **€.178.500(centosettantottomilacinquecento/00 Euro)**

Ritenendo di aver svolto esaurientemente il mandato affidatomi dalla S.V.I. il sottoscritto c.t.u., rassegna la presente relazione restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Napoli,

Il CTU arch. Carlo Niglio