

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Settima Sezione Civile-Reparto Fallimenti**  
**G. DELEGATO: Ill.mo Sig. Dott. DE MATTEIS**  
**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

**Oggetto: Fall.to n.182/96 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Stima di immobili del suddetto fallito xxxxxxxx**

**siti in Mugnano di Napoli, alla via Libero Bovio ai civici 15-15A -15B**

**Al civico 15-**

**-----Abitazione sull'interol° piano, interno 1, abitata da entrambi i suddetti coniugi.**

**Identificativi catastali : in Catasto Urbano di Mugnano(NA) F.1 p.lla 199 sub 3-  
vani eatastali 11. -mq.196.- R.C. € 1.107,80 -alla categoria A/2 di 4^ classe.**

**-----Arca coperta a sinistra del 2° piano, interno 2, in eondizioni "al grezzo "  
destinata ad abitazione.**

**Identificativi eatastali: in Catasto Urbano di Mugnano(NA) F.1 p.lla 199 sub 5-  
alla qualifica : "in corso di costruzione"-**

**-----Abitazione a destra del 2° piano, interno 3, abitata da xxx**

**Identificativi catastali: in Catasto Urbano di Mugnano(NA) F.I p.lla 199 sub 6-  
vani catastali 6- superf. catastale mq.109.R.C. € 604,25 Categoria A/2 di 4^classe**

**----Area coperta dell'intero 3° piano.-interno 4.-con struttura a tetto a 2 pioventi(  
tipo a mansarda), in condizioni "al grezzo ".destinata ad abitazione.**

**Identificativi catastali: in Catasto Urbano di Mugnano (NA) F.1.p.lla 199 sub 7 alla  
qualifica: " in corso di costruzione "**

**Ai civici 15A- 15B**

**-----Vasto locale a destinazione commerciale, di due ampi ambienti, a piano terra,  
con parziale zona soppalcata, consistenza di circa mq. 575 c sup.catastale mq.  
613. In Catasto Urbano di Mugnano (NA) F.1.p.lla 199 sub 4(ex sub 2) Catg C/2  
R.C. € 1.989,65**

**Il C.T.U. Geom Franco Gargano**

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: Fallimento n.182/96 xxxxxx

in Mugnano di Napoli- nel fabbricato n. civico 15 e 15 b di via Libero Bovio.

All'attenzione del Giudice Delegato

Ill.mo Signor. Dott DE MATTEIS

All'attenzione del curatore, Ch.mo. Sig. Dott. Fabrizio Fiore-

Dalle mie precedenti relazioni la Vostra attenzione potrà rilevare gli impedimenti relativi alle situazioni di assoluta incompletezza- se non di assenza- dagli atti del procedimento- di quasi tutti gli adempimenti richiesti in materia di documentazione catastale:.

Evidenziavo, difatti, che la mancanza di documentazioni definitive - prima quella amministrativa dei mappali, delle particelle e relativi subalterni, e poi quella tecnica, in base alla quale si constatava l'assenza dalla mappa catastale dell'ulteriore locale terraneo edificato sul versante opposto al frontespizio del fabbricato prospiciente e prossimo alla via Bovio:

Si constatava - a seguito di dirette misure preliminari -confermate poi nelle successive operazioni di rilevamento topografico di cui di seguito- che la posizione del fabbricato edificato è in arretramento dal filo stradale di via Bovio, dal quale si distacca mediante una residua fascia di suolo libera che gli è antistante e, pertanto, in posizione intermedia rispetto alla strada medesima.

Si rendevano indispensabili le operazioni del rilevamento topografico di cui più innanzi, per la occorrente redazione del tipo Mappale(metodo PREGEO), reso obbligatorio a seguito della constatata assenza sulla mappa catastale(VAX) della sagoma del menzionato locale retrostante al fabbricato, edificato in posizione esterna all'area di sedime di quest'ultimo .

I rilevamenti topografici potevano iniziarsi solo dopo che l'Ufficio Catastale- a seguito di mio preventivo ricorso - di tre mesi prima - decideva sulla mia richiesta di rettifica grafica e da operare sul rettangolo di terreno(p.lla 199 xxx), e senza la quale la situazione rappresentata poteva indurre a ritenere l'esistenza di frazionamento -(questo di fatto e in diritto inesistente) dalla presenza dell'ipotetico numero x21 posto accanto al n. 199 della particella di terreno e collocato proprio sulla

parte di area posteriore ed esterna al fabbricato, da assoggettare alla redazione del tipo mappale con il preliminare procedimento topografico ridotto.

La situazione suddetta veniva eliminata dall'Ufficio del Territorio, nei menzionati tre mesi dopo il mio ricorso, con il ripristino della integrità della p.lla 199, che veniva accertata previo la verifica della mappa (VAX) e il rilascio alla mia richiesta della mappa da cui risultava con l'avvenuta rettifica, **la scomparsa della x21.**

Ripristinata pertanto la richiesta integrità grafica della anzidetta particella, le operazioni, eseguite sui luoghi dall'operatore topografico e suoi aiuti, e con attrezzature celerimetriche, venivano ancora ripetute e riverificate a causa di una divergenza della sagoma di terreno esistente in mappa rispetto ai luoghi e che regolarmente evidenziata (a futura memoria dell'Ufficio Catastale) con l'integrazione -previ ritorni sui luoghi- di ulteriori punti di rilevamento.

Le operazioni definitive del suddetto operatore topografico erano quella del trasferimento grafico dei dati ottenuti sui luoghi, e la redazione del fascicolo del Tipo Mappale con relativa procedura PREGEO.

Ciò ha consentito di procedere successivamente, e direttamente da mia parte nelle fasi successive e relative alla procedura dell'accatastamento che il procedimento Docfa' richiede, completo delle planimetrie e dei calcoli relativi alla consistenza di ciascuna unità immobiliare (terranei, abitazioni sovrastanti, parti comuni ecc. ecc.) ottenuto con il rilevamento diretto degli elementi disegnanti la configurazione dei singoli immobili (angoli, varchi, accessi, parti comuni,) e definitiva determinazione delle relative misure.

Con la avvenuta presentazione delle anzidette planimetrie particolari e la loro accettazione da parte dell'Ufficio sono seguite le certificazioni riportanti i rispettivi dati catastali, completi della rendita catastale e solo per le unità che risultano completate e che -frattanto- si anticipano qui brevemente per ..

**il terraneo civico 15A e 15B di via Bovio, completo dell'ampliamento posteriore, quest'ultimo oggetto del rilevamento topografico per il tipo mappale; (p.lla 199 sub 4 rendita € 1.989,65.)**

**l'abitazione dell'intero 1° piano (p.lla 199 sub 3 rendita € 1.107,80)**

**l'abitazione di parte del 2° piano (p.lla 199 sub 6 rendita € 604,25)**

In quanto alle rimanenti aree coperte del 2° e 3° piano - non completate e pertanto mancando la definizione delle categoria di appartenenza vengono definite

catastalmente- **in corso di costruzione**- e rispettivamente con la p.lla 199 sub 5 l'altra unità del 2° piano e con p.lla 199 sub 7. quella del 3° piano(ultimo) :entrambe - pertanto- prive di rendita .

Ad avvenuta definizione delle situazioni di ciascuna unità immobiliare esistente nei quattro piani fuori terra nell'anzidetto fabbricato di via Bovio,15,potevo pervenire alla determinazione dei valori di stima rispettivi a ciascuna delle unità immobiliari, e delle quali ho provveduto a rilevarle anche fotograficamente.

Risulta conveniente comprendere ognuna di esse in un proprio lotto,per cui i lotti risultano cinque.

In quanto alle operazioni espletate presso il comune di Mugnano per reperire le domande xxx – prodotte per ottenere il condono edilizio per le abusive edificazioni in Mugnano di Napoli dei quattro piani fuori terra di via Libero Bovio civico 15, civici 15° e 15/B e indicate agli atti del presente procedimento, è solo di recente che l'Ufficio competente del suddetto comune mi ha rilasciato la documentazione relativa a dette istanze. E ciò dopo mesi dalle mie prime richieste,-poi con istanza scritta e ancora reiterate in copia conforme- giustificando poi l'Ufficio stesso tale ritardo per le ricerche sulle quali- in un primo tempo-aveva espresso dubbi sul rinvenimento a causa di pregressi danneggiamenti avvenuti nella casa comunale.

Ciò doverosamente premesso,relazione sul mandato conferitomi.

1)---- **Verifica dello stato dei luoghi sulla loro corrispondenza a quello indicato nel titolo di provenienza.**

**Il titolo di provenienza è il terreno.**

Sul terreno di via Libero Bovio si elevano 4 piani::a piano terra è il locale commerciale ai civici 15 A e 15 B, la cui parte posteriore è protesa in fuori della sagoma del fabbricato; mentre entro l'area di questa risultano contenuti i rimanenti e sovrastanti piani del primo, del secondo e del terzo livello , destinati ad abitazioni

Al civico n. 15 di detta strada corrisponde il portoncino di ingresso all'androne e alla successiva e più interna cassa di scala comune recante alle quattro abitazioni comprese nei tre sovrastanti piani.

Superati i gradini che separano l'androne dal ripiano superiore che immette alla scala comune, alla destra di quest'ultima alcuni gradini in discesa immettono su un breve ripiano che, delimitato anche dalla limitrofa parete dell'adiacente locale: commerciale, civico 15A e 15 B, comunica mediante una porticina con quest'ultimo.

La suddetta comunicazione -allo stato- fra cassa scala e il locale commerciale anzidetto; costituisce- in tal modo- una ulteriore comunicazione a favore del medesimo oltre ai due accessi diretti che lo stesso ha sulla strada con i ridetti civici 15/A e 15/B .

Il locale commerciale con i suddetti civici 15° e 15 B è diviso in un vasto terraneo: a prospetto della strada ed è sottostante il fabbricato, con alla sua sinistra un soppalco ,mentre segue e posteriormente il successivo ambiente terraneo,ubicato fuori della sagoma del fabbricato: cioè posteriormente all'esterno di questo.. ..

Ai tre livelli superiori del medesimo si accede dalla scala comune del civico 15; due sono gli appartamenti completati: uno compreso sull'intero 1°piano, un altro su parte del 2°piano, mentre i rimanenti due sono al grezzo( uno su rimanente porzione del 2° piano e l'altro sull'intero 3° piano , la cui copertura è configurata a tipo "mansarda

Il terreno fu acquistato xxx

Il terreno ridetto gli perveniva dal venditore, xxx con scrittura privata- del 4.06.1980- xxx ,,registrata il successivo 23.06. al n.6656..

Al suddetto venditore ,a sua volta, era pervenuto per acquisto fattone dal sig. xxx con atto del predetto notaio in data 24.12.1979,xxx.

Il terreno è indicato al Foglio catastrale n. 1,alla particella 199(già 199/a) di are sei, e con la precisazione che la superficie reale è di are 6 e centiare 30, corrisponde all'appezzamento di natura e destinazione agricola, determinato catastalmente in conformità al tipo di frazionamento n.1907/80-

I confinanti, indicati nell'anzidetta scrittura privata del 1980 come proprietà xxx, proprietà del venditore ed cupa Melito, oggi sono indicati sui due lati fra loro opposti e laterali al fabbricato, come proprietà xxx dal lato valle e xxx da quello opposto .Sui restanti due lati, quello antistante prospetta sulla via Libero Bovio, e l'altro opposto con la cupa a confine con territorio del comune di Melito...

## **2) Accertamento se l'immobile sia in comunione o di esclusiva proprietà.**

Da quanto è riferito al precedente capo, la proprietà dell'intero fabbricato, edificato su terreno acquistato in regime di comunione di beni, è comune ai due suddetti coniugi.

La quota a vendersi è in ragione- pertanto- della metà dell'intero compendio immobiliare che segue.

### **1) Descrizione compiuta dei beni immobili in oggetto, distinti in lotti ,loro ubicazione, accesso,confini,dati catastali,certificati e planimetrie aggiornate.**

#### **PIANO TERRA -Primo livello fuori terra**

**Via Libero Bovio,n.15/A e 15/B in Mugnano di Napoli.**

Vasto locale terraneo distinto in due vasti ambienti, consecutivi, intercomunicanti, dei quali il primo –a fronte di strada-adibito a magazzino con la parte dell'area di sinistra sovrastata da piano di soppalco di circa mq. 90, raggiungibile da scala metallica, mentre la residua a destra si sviluppa configurando un ampio corridoio in comunicazione con il secondo ambiente posteriore.

Il primo ambiente è in strutture portanti miste: di cemento armato con muratura di mattoni; e in struttura in cemento armato e laterizi la struttura dei solai .

Esso risulta sottostante in gran parte alla intera sagoma planimetrica del fabbricato, con la sola eccezione dell'area coperta e confinante all'estremità di sinistra e che corrisponde all'insieme delle aree dell'androne e della cassa scala a servizio dei piani abitativi sovrastanti.

Il secondo ambiente, adibito a deposito, ove si rinvennero anche in sosta automezzi ha invece strutture portanti prevalenti in profilati metallici, con tamponature murarie sulle zone del perimetro, e in cui risultano inserite anche strutture del tipo intelaiate e con aperture per la naturale illuminazione dell'ambiente medesimo.

La sua copertura è in lamiera zincata del tipo coibentata, il cui corpo mediano , elevato più in quota si allontana dalle corrispondenti laterali, di quota di livello minore e di quantità sufficiente per la perimetrale intelaiatura a vetri , dalla quale l'ambiente resta attraversata da luce naturale

Entrambi i detti ambienti sono pavimentati. Le opere di intonaco interessano tutte le pareti del primo ambiente :mentre nel secondo le pareti intonacate sono in estensione minore, dovute alla presenza delle menzionate invetriate, sottostanti la quota della ridetta copertura.

La consistenza dei due ambienti è quasi uguale per ciascuno, con leggera prevalenza in più (circa 10mq). per il 2° più interno:

Il primo ambiente ha una sua porzione in soppalco e ha diretto contatto con la strada e ha una estensione di circa mq. 235.

Il secondo ambiente, di circa mq. 245, ha una apertura, ubicata sul lato posteriore a fronte di una cupa, sulla mappa indicata strada comunale": detta apertura all'atto delle operazioni di accertamento è risultato murato;.

A questo secondo ambiente si giunge attraverso il corridoio che s'interna dal varco sulla via Bovio civico 15B del primo ambiente..

Il locale comprendente i due ambienti anzidetti è a destra rispetto al portoncino civico 15 a servizio delle sovrastanti unità abitative dello stesso fabbricato; e ha i suoi esclusivi due accessi sulla via corrispondenti ai numeri civici 15A e 15B della stessa.

Attualmente il suddetto locale comunica con la anzidetta cassa di scala previo il superamento di alcuni gradini nei pressi della porta metallica di chiusura fra il locale medesimo e la ridetta cassa di scala..

La attuale suddetta comunicazione per ragioni di sicurezza e di obbligatoria autonomia fra la zona abitativa(civico 15) e quella dell'area coperta e a destinazione commerciale del ridotto locale civici 15A e 15 B va assolutamente eliminata, murando la suddetta apertura.

I confini del suddetto locale sono l' androne e cassa di scala del fabbricato civico 15 di cui fa parte;; la via Libero Bovio dalla quale vi si accede; con stradina comunale sul lato opposto ( cupa o ex alveo) ; e con proprietà [redacted] a sinistra e a destra con proprietà [redacted]

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli, xxx con gli identificativi catastali seguenti.:

Mugnano di Napoli Foglio 1. part.IIa 199 sub 4 Categoria C 2 di prima classe Consistenza 575 mq Superficie catastale 613 Rendita Catastale Euro 1.989,65 Via Libero Bovio 15A -Piano Terra- xxx Quota spettante a ciascuno dei suddetti=500/1000 Ampliamento. il tutto come da allegati certificati e planimetrie

Valore immobile Intero = € 280.000,00

Quota di spettanza del fallito =500/1.000 = € 140.000,00 da porre all'asta.

## **PRIMO PIANO-**

### **Ingresso dal civico 15 di via Libero Bovio-(2°livello fuori terra)**

Il suddetto piano (2° livello fuori terra) è totalmente occupato dall'unico appartamento e che ha ingresso a sinistra del ripiano di arrivo.

E' l'unità immobiliare interamente ultimata e abitata da xxx ed è costituita da ampio ambiente a soggiorno-cucina, da tre ulteriori destinati a camere da letto, da due bagni, e da ripostiglio,il tutto per una superficie coperta di circa mq. 160.

Dalla suddetta superficie coperta i cui suddetti ambienti risultano disimpegnati dall'interno corridoio, si giunge alla zona esterna, ubicata sul lato posteriore, di un ampio terrazzo a livello di circa mq. 110.

L'insieme dell'immobile mostra ottime rifiniture. Ha pavimentazione prevalente in maiolicati in monocottura -patinata con elementi 40x40 e in una delle camere la pavimentazione cambia con il tipo di segato di marmo, anche essa 40x40.

Agli ambienti di servizio le pareti per tutta la rispettiva altezza sono rivestite in maiolicato smaltato,;altrettanto così per l'angolo di cottura.

Gli infissi: con quelli interni in legno tamburato e per gli esterni essi sono in alluminio anodizzato, munito di vetro-camera: essi sono, infine, protetti verso l'esterno da persiane del tipo alla napoletana.

Pareti a tinta lavabile e rivestite in altri ambienti con parato.

C'è impianto di riscaldamento per il quale è risultato- all'atto delle prime ispezioni- mancante la relativa caldaia

Confina con: proprietà [redacted] e cassa scala per un lato; con proprietà [redacted] sul lato opposto; con la via Libero Bovio; e con la sottostante copertura del 2° ambiente del sottostante locale del piano terra civico 15 A e 15B xxx.

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli xxx con gli identificativi catastali seguenti:

Mugnano di Napoli -Foglio 1 P.IIa 199 sub 3. Categoria A/2 di 4^ Consistenza 11 vani superficie catastale mq 193 Rendita Catastale € 1.107,80- 1° piano interno 1- Quota spettante a ciascuno dei suddetti in ragione di 500/1.000

Ultimazione di fabbricato urbano  
Il tutto come da allegati certificati e planimetrie

Valore Immobile intero =€ 250.000,00  
Quota di spettanza del fallito = € 125.000,00 da porre all'asta.

## **: SECONDO PIANO**

**Ingresso dal civ. 15 di via Libero Bovio) (3°livello fuori terra)**

**Unità immobiliare con ingresso a sinistra del secondo piano.**

La unità immobiliare in oggetto, destinata ad abitazione, risulta con strutture al grezzo per tutte la sua area (pavimenti, soffitto) e le sue delimitazioni

Ubicata a sinistra del ripiano di arrivo dal quale lato si accede, ha una sola esposizione, e cioè sulla zona interna prospettante sul terrazzo a livello dell'appartamento del primo piano sottostante. .

Ha il suddetto prospetto interno rappresentato da due pensili tra loro distanti a cui si interpone il tratto di facciata intermedia protesa in fuori dalla verticalità di quelle dei tratti estremi.

Una sola delimitazione in angolo formata da due pareti ortogonalmente disposte fra loro configura un accenno di un ambiente-anche esso al grezzo- che si presenta a sinistra, appena superato l'ingresso.

Presenta l'apertura di una luce ingrediente nella parete opposta a quella di entrata corrispondente a confine con aliena proprietà.

Assenti ulteriori delimitazioni di ambienti; come assenza completa di servizi e apparecchiature nonché di pavimenti, rivestimenti, intonaci, ecc. esistendo solo la struttura verticale della muratura perimetrale verso l'esterno e quella di delimitazione con la unità confinante sul medesimo piano

La consistenza della sua superficie coperta risulta poco meno di mq. 80 mentre quella dei due pensili anzidetti è di circa 12.

Confina con: cassa scala comune; proprietà [REDACTED] sul lato opposto; con limitrofo appartamento xxx

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli xxx con gli identificativi catastali seguenti: .

Mugnano di Napoli – Foglio 1 Particella 199 sub 5 in corso di costruzione-via Libero Bovio, n.15-2° piano-Unità afferenti edificate in sopraelevazione Quota spettante a ciascuno dei suddetti in ragione di 500/1.000

Il tutto come da allegati certificati e planimetrie.

Valore Intero immobile = € 80.000,00

Quota di spettanza del fallito = € 40.000,00

## **SECONDO PIANO(Ingresso dal civico 15 precedente)**

### **Unità immobiliare in posizione centrale del 2° piano( 3° livello fuori terra)**

Appartamento con ingresso dalla porta centrale di caposcala, ubicato con prospetto sulla sottostante via Libero Bovio mediante una lunga balconata, articolata con rientranze e sporgenze e sulla quale prospettano gli ambienti aventi unica esposizione sulla sottostante anzidetta. via.

Consta di due stanze e una stanzetta, oltre la cucina e l'attiguo bagno.

Rifinito in condizione di decorosa abitabilità è occupato xxx.

Presenta la pavimentazione in maiolicato tipo monocottura smaltata, formato 45x45 nelle camere e nel corridoio, e da 20x 20 nel bagno. Le pareti di questo nonché della cucina sono rivestite in piastrelle maiolicate. Gli infissi: quelli interni sono del tipo tamburato, quelli esterni in alluminio elettrocolorato con vetro-camera, e protetti da persiane del tipo alla napoletana. Il riscaldamento in sito non risultava, all'atto delle operazioni, fornito di caldaia.

Le tinteggiature sono del tipo lavabile.

La superficie coperta dell'appartamento risulta oltre mq. 80; la balconata risulta di circa mq. 22.

Confina sulla via Libero Bovio e sul lato opposto con limitrofo appartamento- al grezzo- xxx; con proprietà [REDACTED] su di un lato e proprietà [REDACTED] su quello opposto.

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli xxx con gli identificativi catastali seguenti:

Mugnano di Napoli-Foglio 1- Particella 199 sub 6-Categoria A/2 di 4<sup>a</sup> classe- vani 6. Superficie catastale mq. 109. Rendita Catastale € 604,25. 2° piano via Libero Bovio 15-Unità afferenti edificate in sopraelevazione. Quota spettante a ciascuno dei suddetti in ragione di 500/1.000

Il tutto come da allegati certificati e planimetrie.

Valore Intero immobile = € 140.000,00

Quota di spettanza del fallito = € 70.000,00

### **TERZO PIANO**

**( quarto livello fuori terra)**

Area con copertura a mansarda, compreso nella sagoma planimetrica della parte del fabbricato a fronte di strada al netto della cassa di scala comune, ha due esposizioni: sul versante di via Libero Bovio nonché in quello opposto della zona interna.

Risultante in struttura portante in cemento armato, con alcune pilastrate intermedie ed interne a visuale libera, e con la copertura anche essa in c. armato, con falde inclinate dall'interno della zona mediana e giungenti a quota minore sui lati perimetrali esterni.

Risulta al grezzo, con la presenza diOMPAGNATURE perimetrali e intonaci.

Presenta sul prospetto di facciata verso la sottostante via Libero Bovio una lunga balconata, mentre su quella opposta- interna- ha due pensili alle estremità- a cui si interpone la intermedia sagoma muraria di tratto di facciata sporgente in fuori

L'area coperta è libera, sola intercettata dalla visuale dei pilastri intermedi interni. Ha una superficie di circa mq. 160 coperta, e di circa mq. 50 per le balconate.

Confina con: cassa di scala e proprietà [REDACTED] su di un lato; con sottostante zona xxx sul lato posteriore; con proprietà [REDACTED] sul terzo lato; con la via Libero Bovio sul quarto lato.

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli con gli identificativi seguenti:

Mugnano di Napoli- Foglio 1-Particella 199 sub 7 in corso di costruzione-Via Libero Bovio, 15 3° piano.Unità afferenti edificate in sopraelevazione..Quota spettante a ciascuno dei suddetti in ragione di 500/1.000

Il tutto come allegati e certificati e planimetrie.

Valore intero immobile= € 130.000,00

Quota di spettanza del fallito = € 65.000,00

#### **4) Volture catastali in ditta del fallito.**

Si è provveduto all'acatastamento in ditta del fallito per la quota al medesimo spettante, pari alla metà, in quanto l'altra metà è di proprietà xxx, alla data in cui il fallito acquistava il terreno (p.lla 199-già p.lla 199 sub a- del Foglio 1 di Mugnano di Napoli) dal venditore [REDACTED] con la scrittura privata del 4.06.1980, autenticata dal notaio Carlo Tafuri, repertorio n.76285, e registrata il successivo 23.06. detto al n. 6656.

Sul suddetto suolo sono edificate le unità immobiliari come innanzi descritte, individuate, acatastate e valutate come di seguito..

Allegati sono i relativi certificati e le corrispondenti planimetrie delle unità immobiliari ridette per il ridotto fabbricato di via Libero Bovio, : al numero civico 15 di ingresso alle unità immobiliari dei piani sovrastanti il piano terra-) e i numeri civici 15A e 15B ove sono i due ingressi ai due ambienti del vasto locale terraneo::quello a fronte di strada (in c.armato e murature), e il successivo( in struttura metallica e varia)

#### **5) Conformità delle costruzioni a licenze o concessioni.**

Le unità immobiliari innanzi riportate sono abusive, senza alcuna concessione edilizia, per cui debbono essere soggette a sanatoria edilizia: e precisamente una parte di esse rientrante nella legge n.47/del 1985 come dalla esistenza di istanze prodotte dal

fallito ai sensi di detta legge ( **pratica n.6404 del 30.04.86**); e con la successiva legge n. 724/94(**pratica n.249 e 248** esistendone le relative istanze rispettive a nome xxx

La prima pratica riguarda il primo dei due ambienti del vasto terraneo commerciale il quale gode -oltre del diretto ingresso dai n. civici 15 A e 15 B; anche di quello dall'interno della cassa scala del civico 15.:ingresso; è inesistente- invece- l'istanza di condono per l'ambiente posteriore, e nel quale il locale risulta ampliato.

Il secondo ingresso dalla porticina esistente all'interno del civico 15 andrà chiuso, per l'esperimento di asta , si da rendere autonomo il locale commerciale. .

L'anzidetta prima pratica; infine, comprende anche l'appartamento al civico 15 dell'intero primo piano , e abitato xxx ..

L'assenza di istanza di condono edilizio-invece- per l'ambiente posteriore al 1° locale è da collegarsi ai grafici della menzionata prima pratica-in cui è assente. Da qui la obbligatorietà della procedura del tipo mappale (questo eseguito con attrezzature celerimetriche per il suddetto ampliamento , e alla S.V. reso noto più volte).

**6) Accertamento sulla detenzione degli immobili anzidetti.**

Sono in detenzione xxx l'intero locale del piano terra(civici 15A e 15B), l'intero primo piano, l'immobile al grezzo con accesso a sinistra del piano di arrivo del secondo piano; il confinante -sullo stesso 2° piano- occupato dalla figlia; e infine sempre in detenzione xxx l'intero immobile- al grezzo- del terzo piano (configurazione a tipo mansarda)

**7) Applicazione del DPR 28.10.72 n.643 e DPR 23.12.74 n.638**

Non più vigente la regolamentazione dell'INVIM,salvo eventuali specifiche applicazioni al sottoscritto non note

**8) Scheda di voltura catastale.**

Si è proceduto all'accatastamento degli immobili-come già riferito innanzi e di cui agli allegati .

**9) Riassunto per ciascuno dei cinque lotti**

**Consistenza, ubicazione ,accessi ,confini, dati catastali,provenienza dei beni, quota di pertinenza del fallito,valore per ciascun lotto**

**LOTTO n. UNO**

Quota pari alla metà dell'intero del vasto locale commerciale-destinabile a magazzino e deposito- al piano terra,con ingressi dai civici 15A e 15B di via Libero Bovio in Mugnano di Napoli, sul versante di sinistra entrando nella detta strada,

dopo aver abbandonata la principale denominata provinciale Mugnano-Melito, prossima alla confluenza del corso Europa e via Carlo Alberto della Chiesa.

Consta il suddetto locale di due ampi ambienti, in cui il primo a struttura mista di c.armato e muratura, in parte soppaleato, a prospetto diretto sulla strada, e il secondo posteriore in struttura metallica e copertura in lamiera e coibenti a destra dell'insieme dell'androne e cassa della scala a servizio delle 4 abitazioni dei tre sovrastanti piani del civico 15, proteso fuori dalla sagoma del fabbricato anzidetto. .

La superficie planimetrica dell'intero locale misura circa mq. 480.

Il medesimo confina con: la via Libero Bovio ;con stradina comunale sul lato posteriore; con proprietà [REDACTED] e androne e cassa scala del civico 15 dal lato di sinistra e con proprietà [REDACTED] su quello di destra..

La provenienza è xxx aveva effettuato del terreno- di circa mq. 630(catastali mq. 600=are 6,00), e sul quale è costruito il fabbricato per civili abitazioni ,civico 15, e del quale il locale di questo lotto fa parte contrassegnato con i civici 15 A e 15 B, sulla via Libero Bovio in Mugnano di Napoli.

I confini del suddetto locale terraneo -a destinazione commerciale- sono i seguenti:

Androne e cassa di scala a servizio delle unità abitative del civico 15 di via Libero Bovio in Mugnano di Napoli; sul lato opposto con proprietà Luciano; verso la via comunale a mezzo di fascia intermedia di suolo residua dalla posizione in arretramento del fabbricato e sul lato opposto con la eupa, ex alveo, a confine con il territorio di Melito.

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli, xxx, con gli identificativi catastali che seguono:

Mugnano di Napoli-Foglio 1-part.IIa 199 sub 4-Catg. C2 di 1^classe Consistenza mq. 575. Superficie catastale mq.613.Rendita Catastale € 1.980,65 via Libero Bovio,15°-P.T.. Ampliamento e come da certificati e planimetrie allegati

Valore immobile intero = € 280.000,00

**Quota di spettanza del fallito =  $500/1.000 = € 140.000,00$  base d'asta**

#### **LOTTO n. DUE**

Quota pari alla metà dell'intero dell'appartamento per civile abitazione ,al primo piano( 2° livello fuori terra),con accesso dall'unica porta di caposcala, identificabile con numero interno 1, nel fabbricato di via Libero Bovio, n. civico 15 in Mugnano di Napoli, occupante l'intero piano.

Consta di ampio soggiorno-cucina, di tre camere, due bagni-W.C. e ripostiglio: il tutto per una area coperta di circa mq. 160; inoltre è dotato di quella scoperta del posteriore terrazzo a livello di circa mq. 110.

Confina con: la sottostante via Libero Bovio a mezzo della fascia di suolo residua dalla posizione in arretramento del fabbricato di cui fa parte (civico 15); con la proprietà [redacted] sulla sinistra; sul lato posteriore con sottostante locale di piano terra xxx esteso oltre la sagoma del fabbricato di cui è parte; e con proprietà [redacted] a destra.

La provenienza è xxx del terreno di circa mq. 630 (catastali mq. 600= are 6,00) e sul quale è il fabbricato per civile abitazione del quale fa parte l'abitazione di cui innanzi.

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli xxx con gli identificativi che seguono:

Mugnano di Napoli. Foglio p..lla 199 sub 3 Catg. A/2 di 4<sup>a</sup> Consistenza 11 vani Sup. catastale mq. 193 Rendita Catastale € 1.107,80- 1° piano interno 1- Ultimazione di fabbricato Urbano- Il tutto come da allegati certificati e planimetrie.

Quota spettante a ciascuno in ragione di 500/1.000.-.

Valore immobile intero = € 250.000,00

**Pertanto la quota spettante xxx è di € 125.000,00**

#### **LOTTO n. TRE**

Quota pari alla metà dell'intero dell'area coperta -destinata a civile abitazione ancora nello stato grezzo, di circa mq. 75, e quella scoperta di complessivi circa mq. 12 dei due pensili, il tutto sul versante interno opposto alla strada, a sinistra del 2° piano e ingresso sul medesimo lato identificabile con il numero interno 2., nel fabbricato di via Libero Bovio, n. civico 15 in Mugnano di Napoli.

Nelle condizioni anzidette, l'area presenta una sola porzione delimitata con due pareti che disegnano un ambiente, sempre al grezzo, in posizione angolare dopo l'entrata al suo interno dalla porta di caposcala.

Confina il tutto: con ripiano e cassa di scala; copertura in lamiera del sottostante locale del piano terra xxx; con confinante appartamento int. 3 dei medesimi; con proprietà [redacted]

La provenienza è xxx sull'acquisto da parte xxx del terreno di circa mq. 630 (catastali mq. 600=are 6,00) sul quale costruiva il fabbricato del quale fa parte l'anzidetta area coperta.

Confina con: cassa di scala comune; con proprietà Luciano sul lato opposto; con limitrofo appartamento xxx per due lati..

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli xxx con gli identificativi catastali seguenti;

Mugnano di Napoli Foglio 1 P.Illa 199 sub 5 in corso di costruzione-via Libero Bovio,n.15-Unità afferenti edificate in sopraelevazione. Quota spettante a ciascuno dei suddetti in ragione di 500/1.000, il tutto come da allegati certificati e planimetrie

Valore Intero Immobile = € 80.000,00

**Pertanto la quota spettante xxx è di € .40.000,00**

#### **LOTTO n. QUATTRO**

Quota pari alla meta dell'intero dell'appartamento per civile abitazione,della superficie coperta di oltre 80 mq., e di complessivi circa mq. 22 scoperti di balconata ,il tutto ubicato sul versante di strada, posto al 2°piano,con accesso dalla 2^ porta di caposcala (centrale), identificabile con n. interno 3, nel fabbricato di via Libero Bovio, n. civico 15 in Mugnano di Napoli.

Consta di due camere, una stanzetta ,la cucina e il bagno, il tutto disimpegnate dal corridoio..

Confina con: la sottostante via Libero Bovio; con proprietà [redacted] per un lato e proprietà [redacted] su quello opposto; con ripiano di arrivo della cassa di scala.

La provenienza. è xxx all'acquisto xxx del terreno di circa mq. 630 (catastali mq.600= are 6,00) e sul quale costruiva il fabbricato per civile abitazione del quale fa parte l'abitazione suddetta..

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli xxx con gli identificativi catastali seguenti:

: Mugnano di Napoli- Foglio 1. p.Illa 199 sub 6.Catg.A/2 di 4^-vani 6.Superficie catastale mq. 109.Rendita Catastale € 604,25 2° piano-via Libero Bovio,15-Unità afferenti edificate in sopraelevazione.Quota spettante a ciascuno dei suddetti in ragione di 500/1.000. -il tutto come da allegati certificati e planimetrie.

Valore Intero immobile = € 140.000,00

**Pertanto la quota spettante xxx è di € 70.000,00**

#### **LOTTO n. CINQUE**

Area coperta ancora al grezzo con destinazione ad abitazione, con copertura a mansarda,compresa nella sagoma planimetrica della parte di fabbricato a fronte di strada, e al netto della cassa di scala comune, con le esposizioni sulla via Libero Bovio

mediante una lunga balconata e su quella opposta interna, con due pensili fra i quali s'interpone la sagoma planimetrica di facciata sporgente in fuori.

Il tutto nel fabbricato il cui accesso è dal n. civico 15 dell'anzidetta strada.

L'area coperta è di circa mq. 160; quella della balconata e dei due pensili risulta di circa mq. 50.

Confina con: cassa di scala e proprietà [redacted] su di un lato e proprietà [redacted] su quello opposto; sulla sottostante via Libero Bovio e sul lato opposto interno con sottostante proprietà xxx.

La provenienza è dei due coniugi, sig. [redacted] (il fallito) e [redacted] [redacted] proprietari in comune per il regime di comunione dei beni all'acquisto da parte del sig. [redacted] del terreno di circa mq. 630 (catastali mq. 600 = are 6,00) e sul quale costruiva il fabbricato per civile abitazione del quale fa parte l'area coperta di cui innanzi.

In Catasto Urbano di Mugnano di Napoli agli intestatari xxx con gli identificativi catastali seguenti:

Mugnano di Napoli-Foglioli-p.lla 199 sub 7 in corso di costruzione-Via Libero Bovio n.15 3° piano. Unità afferenti edificate in sopraelevazione. Quota spettante a ciascuno dei suddetti in ragione di 500/1.000. Tutto come da allegati certificati e planimetrie

Valore dell'intero immobile = € 130.000,00

**Pertanto la quota spettante al xxx è di € 65.000,00**

Con riferimento all'art.173 bis delle norme di attuazione del codice di procedura civile si è proceduto, specificamente- come innanzi si evince- a:

alla identificazione dei beni suddetti, dei confini e dei dati catastali;

alla loro sommaria descrizione; allo stato di possesso dei medesimi, indicando

sia il fallito, xxx detentori del P.T. p.lla 199

**SUB 4( lotto n. 1),;**

dell'appartamento al 1° piano identificabile come interno 1, e dagli stessi abitato

( p.lla 199 sub 3 lotto n. 2);

dell'area coperta e al grezzo-a sinistra del secondo piano, identificabile come

interno 2 (lotto n. 3), in detenzione ai suddetti xxx;

dell'appartamento di fronte al 2° piano abitato da xxx ( p.lla

199 sub 6 lotto n. 4) ;

dell'area con copertura tipo mansarda, interno 4, al 3° piano, detentori il

menzionato fallito xxx **p.lla 199 sub 7(lotto n. 5)**

Si precisa inoltre che :

- a) non vi è condominio in quanto esiste la comproprietà xxx
- b) la intera consistenza immobiliare anzidetta non ha regolarità edilizia-urbanistica in quanto è mancante della concessione edilizia, e che è il solo titolo idoneo al rilascio della dichiarazione di abitabilità per le unità abitative e al rilascio, altresì della dichiarazione di agibilità per il locale a destinazione commerciale.
- e) dagli atti si evince che furono avanzate le istanze per condono edilizio, ma non per tutti gli immobili innanzi descritti e dei quali già innanzi si è data menzione: in particolare per quanto riguarda l'ambiente più interno che è risultato in ampliamento del primo ambiente con i due ingressi contrassegnati come civico 15A e 15B ridetti a prospetto immediato della via Libero Bovio . .

Ritenendo avere proceduto il più sereno possibile nell'espletamento del mandato officiatomi, e ringraziando la S.V.ill.ma per la fiducia di cui sono stato gratificato, rassegno la presente relazione, e porgo i miei distinti saluti.

Il C.T.U Geom Franco Gargano

**Alla presente formano parte integrante gli allegati (sia in formato cartaceo che su disco CDR) e risultano indicati in dettaglio sull'Indice e sono, fra l'altro:**

----**Gli atti dei rilievi celeri metrici espletati per la introduzione in mappa catastale dell'ampliamento a P.T. e posteriore a quello già in atti del Catasto Urbano: e indicati nel menzionato Indice dal numero.16 sino al 34 compreso;**

----**Gli atti relativi alle conseguenti operazioni consecutive e di variazione nell'accatastamento del suddetto terraneo commerciale, con procedimento DOCFA ,ed in ampliamento dell' ambiente posteriore(tipo mappale, al n. 35 dell'Indice ridetto**

----**Gli atti relativi alle operazioni di accatastamento(DOCFA) delle altre unità e a destinazione abitativa ,di cui due ultimate ( unica dell'intero I° piano e altra su parte del 2°piano) e le altre due, non ultimate,in Catasto indicate "in corso di costruzione".(comprese al n.36 dell'Indice suddetto)**

-----**Le fotografie delle suddette unità-(interni ed esterni) al n. 105 del ridetto Indice**

-----**Grafici delle operazioni eseguite nei vari ambienti(dal piano terra sino all'ultimo piano, per le verifiche( dal n. 43 al 47 del ripetuto Indice**

-----Altri documenti delle operazioni sui luoghi,; per i ricorsi, sia al Catasto Terreni ,sia all'Urbano per le richieste rettifiche della mappa (par.lla 199); riproduzioni delle operazioni DOCFA in conformità di nuovi modelli catastali per le parti comuni



Il CTU Geom Franco Gargano

Napoli, 22.10.2008

